

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **308/2026/DS-PT**

Ngày: 24 - 4 - 2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;  
Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử  
dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu trả  
lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền  
với đất*”

**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 Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Nguyễn Việt Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký viên

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Thanh H - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 732/2025/DS-PT ngày 16/12/2025 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2026/QĐ-PT ngày 13/3/2026 giữa các đương sự:

\**Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ: T, A T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Thiên S – Giám đốc chi nhánh B.

Ông S uỷ quyền lại cho:

1. Ông Thái Thanh P – Phó trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B. SĐT: 0888.135.921 (có mặt)

2. Ông Bùi Việt C - Trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B. Vắng mặt

*\*Bị đơn:* Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số F Quốc lộ A, phường B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

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

1. Bà Lương Thị Mỹ K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Đồng Nai (xin vắng mặt).

2. Ông Dương Văn S1, sinh năm 1967 và Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông S1, bà H1:* Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: số C, đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Ông Vũ Quang T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: A L, phường B, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt)

5. Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng C2 tỉnh Đồng Nai). Địa chỉ: Đường N, phường B, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị Thu H2. (xin vắng mặt)

6. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) (xin vắng mặt). Địa chỉ: B đường C, phường B, tỉnh Đồng Nai.

*\* Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 13/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/16756086/HĐTĐ với ông Phạm Minh T1, nội dung: Ngân hàng cấp cho ông T1 hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 12.500.000.000đ (Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay, lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể:

Tài sản bảo đảm khoản vay: - Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CO 176268 do UBND huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 22/8/2018, chỉnh lý tại trang 3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1;

- Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai), GCNQSDĐ số BV 901028 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chỉnh

lý tại trang 4 chuyên nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1;

Và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở, trạm cân, nhà xưởng...chưa có quyền sở hữu công trình.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022.

+ Ngày 13/02/2023, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.700.000.000đ (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) cho ông T1 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/02/2023. Thời hạn vay: 05 tháng, lãi suất: 13%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 0,5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

Ông T1 đã trả số tiền lãi 158.136.986 đồng, dư nợ gốc đã trả: 0. Lãi trong hạn ông T1 chưa trả: 39.534.247 đồng, lãi quá hạn chưa trả (tạm tính đến ngày 16/9/2025): 1.575.439.726 đồng.

+ Ngày 15/02/2023, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 4.700.000.000đ (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) cho ông T1 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06.01/2022/16756086/HĐTD ngày 15/02/2023. Thời hạn vay: 05 tháng, lãi suất: 13%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 0,5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

Ông T1 đã thanh toán số tiền lãi 200.876.712 đồng, dư nợ gốc đã thanh toán: 0 đồng; lãi vay trong hạn chưa trả: 53.567.124 đồng, lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 16/9/2025) chưa trả: 1.991.190.411 đồng.

+ Ngày 23/02/2023, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 4.100.000.000đ (Bốn tỷ một trăm triệu đồng) cho ông T1 theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 07.01/2022/16756086/HĐTD ngày 23/02/2023. Thời hạn vay: 05 tháng, lãi suất: 13%/năm, lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 0,5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả.

Ông T1 đã thanh toán số tiền lãi 175.232.877 đồng; dư nợ gốc đã thanh toán: 0, lãi trong hạn chưa trả: 45.268.493 đồng, lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 16/9/2025): 1.721.663.014 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi của 03 khoản vay trên ông T1 nợ Ngân hàng (tạm tính đến ngày 16/9/2025) là: 17.926.663.015đ (Mười bảy tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười lăm đồng).

Từ tháng 6/2023, ông T1 liên tục trễ hạn thời gian thanh toán tiền lãi vay hàng tháng cho Ngân hàng. Đến tháng 7/2023, thời hạn vay của các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã hết nhưng ông T1 không thanh toán được nợ vay gốc và lãi cho ngân hàng mặc dù ngân hàng nhiều lần nhắc nhở, làm việc trực tiếp, gửi văn bản thông báo. Do đó, ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông T1 phải

trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, phí theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho ngân hàng gồm: Nợ gốc: 12.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 138.369.864 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 16/9/2025: 5.288.293.151 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông T1 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Nếu ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ vay thì ông T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho ngân hàng.

Ngày 29/10/2024, ngân hàng có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là thửa số 00) giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên việc cập nhật tại trang 4 ngày 03/3/2022 của GCNQSDĐ số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015 cho ông Ngô Văn T3, nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là thửa số 103) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015437 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên việc cập nhật tại trang 3 ngày 03/03/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước – Chi nhánh P2) của GCNQSDĐ số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 22/08/2018 cho bà Ngô Thị H1, nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/04/2022 ký giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - chi nhánh B và ông Phạm Minh T1 có hiệu lực pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 trình bày:***

Ngày 01/6/2021, ông bà có vay của ông Lưu Danh K1 số tiền 5,6 tỷ đồng để làm ăn, lãi suất 1.600 đồng/triệu/ngày, thời hạn vay 03 tháng. Để đảm bảo khoản vay, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 00 và 103 cho ông K1. Ông K1 thoả thuận với ông bà cứ khi nào ông bà trả đủ tiền gốc và lãi thì ông

K1 sẽ trả số và làm thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà. Cũng trong khoảng thời gian đó, ông bà nhiều lần vay tiền của ông Nguyễn Hữu H3 tổng số tiền 1,2 tỷ đồng, lãi suất 4.000 đồng/triệu/ngày. Do năm 2021 dịch Covid ông bà làm ăn khó khăn, ngân hàng không cho vay lại nên ông bà không có tiền trả nợ ông K1 và ông H3. Ông K1 có bàn với ông bà để ông K1 thế chấp 02 thửa đất này vay ngân hàng lấy tiền trả lại cho ông K1 và ông bà cũng bớt tiền lãi đi do lãi ngân hàng thấp hơn lãi vay của ông K1, nhưng lúc đó ông H3 cứ giới thiệu ông bà vay tiền của ông T1 để trả tiền cho ông H3 và ông K1.

Ngày 14/12/2021, ông K1 đưa khách lên hỏi mua 02 thửa đất, ông bà đưa ra giá 34 tỷ đồng cả 2 thửa nhưng khách chỉ trả 28 tỷ, ông bà không đồng ý bán nên đồng ý vay tiền của ông T1. Cũng trong ngày 14/12/2021, ông H3 dẫn T1 đến Phòng C1 tỉnh Bình Phước. Tại đây, các bên thoả thuận T1 cho ông bà vay số tiền 7,8 tỷ đồng bằng hình thức T1 thanh toán luôn số tiền 7,8 tỷ đồng cho ông K1, ông K1 làm thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà. Khoảng 01 tuần sau ông H3 yêu cầu ông bà trả tiền bằng cách T1 sẽ chuyển cho H3 số tiền cả gốc và lãi ông bà còn nợ T1 là 1.200.009.000đ (Một tỷ hai trăm linh chín triệu đồng). Ông bà đồng ý nên ông T1 đã chuyển cho ông H3 số tiền này. Như vậy, tổng số tiền ông bà vay của ông T1 là 9.000.009.000đ (Chín tỷ không trăm linh chín triệu đồng) làm 2 lần: Lần 1 ngày 14/12/2021, lần 2 khoảng ngày 07/01/2022, lãi suất tháng đầu 2.000 đồng/triệu/ngày, tháng thứ 2 là 1.800 đồng/triệu/ngày. Ban đầu hai bên thoả thuận số tiền này ông bà sẽ trả cho ông T1 trong vòng 4 – 5 tháng tức là sẽ trả vào khoảng tháng 4 hoặc tháng 5 năm 2022 nhưng do ông bà làm ăn khó khăn nên thoả thuận ông bà cứ trả tiền lãi hàng tháng, còn tiền nợ gốc ông bà sẽ tìm khách mua đất để trả ông T1. Ông bà trả lãi đều đặn bằng hình thức đưa tiền mặt 540 triệu đồng và tiền nhận cọc bán đất 03 tỷ đồng. Ông T1 đã viết tờ giấy tính tiền có nội dung: Chốt tổng số tiền nợ gốc đến ngày 13/5/2022 là 14.400.000.000đ (Mười bốn tỷ bốn trăm triệu đồng) và cộng tiền lãi của số tiền nợ gốc 14.400.000.000 đồng tính đến ngày 25/6/2022 (lãi tính trước) là 1209 tức là một tỷ hai trăm linh chín triệu đồng, tổng gốc và lãi là 15.609.000.000đ (Mười lăm tỷ sáu trăm linh chín triệu đồng). Bà H1 đưa 2.650.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) là tiền khách đặt cọc mua đất để thanh toán tiền lãi cho ông T1. Số tiền chốt nợ còn lại là 12.959.000.000đ (Mười hai tỷ chín trăm năm mươi chín triệu đồng). Ông T1 lại tiếp tục tính lãi từ số tiền 12.959.000.000 đồng từ ngày 25/6 đến ngày 16/9/2022 (79 ngày) là 2.047.000.000đ (Hai tỷ không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) cộng với số tiền nợ chốt đến ngày 25/6 là 12.959.000.000 đồng = 15.006.000.000 đồng. Ngày 16/9/2022, ông bà đã thanh toán cho ông T1 số tiền 1,5 tỷ đồng tiền lãi, số tiền còn lại là 13.500.000.000đ (Mười ba tỷ năm trăm triệu đồng). Giấy tính tiền này do chính tay ông T1 viết và

ông T1 giữ bản chính, ông bà chỉ chụp lại bằng điện thoại. Trong nội dung tờ giấy tính tiền, ông T1 chỉ ghi ngày, tháng mà không ghi năm nhưng ông T1 đã ghi rõ tổng số tiền chốt tới ngày 16/9 là 15.006.000 đồng, trừ 1,5 tỷ còn lại 13,5 tỷ đồng, sau đó ông T1 viết giấy biên nhận ngày 16/9/2022 có nội dung “nhận của cô chú P1, H1 1.500.000.000 đồng”, giấy biên nhận này ông bà hiện đang giữ.

Ông bà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất số 00 và 103 mục đích để đảm bảo khoản vay của T1, ông bà đã đưa 02 cuốn sổ gốc (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông T1. Tuy nhiên, sau đó ông T1 đã tự ý đi làm thủ tục sang sổ từ tên của ông bà sang tên ông T1 từ khi nào mà ông bà không biết. Trước đây, 2 bên đã thoả thuận với nhau khi nào bán được đất ông bà sẽ trả tiền nợ gốc cho T1 còn trước mắt cứ trả tiền lãi đã. Ông bà đã tìm được khách mua là ông Vũ Quang T2, ông T2 đã đồng ý mua cả 2 thửa đất với giá 34 tỷ đồng. Ngày 25/6/2022, ông T2 đã đặt cọc 03 tỷ đồng, hẹn trong vòng 60 ngày sẽ thanh toán số tiền 12 tỷ đồng, 19 tỷ đồng còn lại ông bà sẽ cho ông T2 trả dần trong thời hạn 03 năm. Ông bà đã gọi điện cho ông T1 lên, khi ông T1 mang 02 cuốn sổ lên thì ông bà mới biết ông T1 đã làm thủ tục sang sổ từ khi nào mà ông bà không biết. Thửa số 00 đã sang sổ thành thửa số 118 nên trong hợp đồng đặt cọc ghi là thửa số 118 và do sổ đã mang tên ông T1 nên trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 mới ghi bên bán là Phạm Minh T1. Khi mang sổ xuống, T1 bắt ông bà phải thanh toán cho T1 số tiền làm sổ 400 triệu đồng nhưng ông bà không nhất trí. Ông bà trực tiếp giao dịch thoả thuận tiền với ông T2, trực tiếp bán đất cho ông T2, các bên thoả thuận T2 chuyển vào tài khoản của ông T1 số tiền đặt cọc 03 tỷ đồng. Vài ngày sau ông T1 chuyển lại số tiền 150 triệu đồng qua tài khoản của ông bà tại Ngân hàng S2, T1 chuyển cho ông H3 200 triệu đồng là tiền ông bà nợ ông H3 nên số tiền lãi ông T1 nhận còn lại là 2.650.000.000 đồng. Tại thời điểm ông T2 đặt cọc tiền cho ông bà, ông bà không biết lúc đó ông T1 đã thế chấp 02 thửa đất cho ngân hàng. Ông bà không biết ông T1 thế chấp sổ cho Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh B lúc nào vì ông T1 toàn nói với ông bà là ông T1 cầm sổ vay tiền bên ngoài, chỉ đến khi ngân hàng đến làm việc thì ông bà mới biết ông T1 đã thế chấp 02 cuốn sổ cho ngân hàng để vay tiền. Ông bà chỉ ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1 để đảm bảo khoản vay nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông bà vẫn ở trên đất mà không bàn giao tài sản cho ông T1. Ông T1 đã tự ý thế chấp 02 thửa đất cho ngân hàng mà không có sự đồng ý của ông bà. Ông bà đề nghị Toà án giải quyết huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 00 và 103 giữa ông bà và ông T1. Ông bà sẽ trả lại ông T1 số tiền nợ 9.009.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ thời điểm ông bà vay tiền đến nay. Nếu số tiền lãi ông bà đã trả vượt quá quy định pháp luật thì ông T1 phải trả lại ông bà.

Ông T2 không có tiền trả ông bà theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc nên ông T2 không nhận chuyển nhượng đất nữa.

Ngày 26/7/2024, ông S1, bà H1 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00 giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103 giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015437 quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ việc cập nhật số 00642-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 3 GCNQSDĐ số CO 176268 do UBND huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 22/8/2018; Huỷ việc cập nhật số 00641-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 4 GCNQSDĐ số BV 901028 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015; Huỷ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 đối với 02 thửa đất nêu trên giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), số công chứng 002519 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

***Bị đơn ông Phạm Minh T1 trình bày:***

Vợ chồng ông có vay Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B số tiền 12,5 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/4/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05.01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/02/2023, 06.01/2022/16756086/HĐTD ngày 15/02/2023 và 07.01/2022/16756086/HĐTD ngày 23/02/2023. Để đảm bảo khoản vay, vợ chồng ông đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 103 và Thửa đất số 00 cùng tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở, trạm cân, nhà xưởng...chưa có quyền sở hữu công trình theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022.

Mục đích vay: Để làm ăn. Lãi suất vay: 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Nhưng do khó khăn nên vợ chồng ông không trả được nợ cho ngân hàng. Nay ngân

hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền, ông đồng ý trả tiền cho ngân hàng và đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Nguồn gốc 02 thửa đất thế chấp ngân hàng:

Ông T1 làm nghề kinh doanh bất động sản. Khoảng tháng 12/2021, ông Tống Bá M – là anh em chơi ngoài xã hội với nhau, M cũng làm nghề bất động sản, gọi điện cho ông thông báo có mảnh đất tại thôn B chủ muốn bán. Ngay sau khi M gọi điện, ông và M đã đến xem đất trên thực địa và xem GCNQSDĐ để kiểm tra quy hoạch và tình trạng pháp lý của đất. Sau khi kiểm tra xong trên thực địa và trên giấy tờ, ông nhờ M thương lượng giá với chủ đất (sau này mới biết là ông bà S1, H1). Ông có nghe M nói lại 02 thửa đất này (00 và 103) đang cầm cho người vay tín dụng đen, đã hết thời hạn nhưng không có tiền trả nên chủ đất muốn bán lấy tiền trả nợ. Ông đưa ra mức giá 11 tỷ đồng cả 02 thửa đất và nói với M nếu chủ đất đồng ý bán với giá này thì ông mới mua. Một ngày sau M gọi điện lại cho ông thông báo vợ chồng ông S1 đồng ý bán với giá 11 tỷ đồng. Ông gom đủ tiền và hẹn M ngày hôm sau (14/12/2021) các bên đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước (cũ) để làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật.

Khi đến phòng công chứng, ông S1 nói 2 thửa đất này đang cầm cố cho ông K1 (người ông gặp tại phòng công chứng) và bảo ông thanh toán cho ông K1 7,8 tỷ đồng. Ông K1 không đồng ý nhận tiền mặt mà yêu cầu ông ra ngân hàng nộp 7,8 tỷ đồng vào tài khoản của ông K1 nên ông, ông H3 và vợ chồng ông bà S1, H1 đã ra ngân hàng TMCP Q1 chuyển số tiền 7,8 tỷ đồng vào tài khoản của ông K1. Sau khi chuyển tiền xong, tất cả lại quay về phòng công chứng để ông K1 làm thủ tục huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 00 và 103. Sau khi ông K1 và vợ chồng ông S1 làm thủ tục huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì công chứng viên tiến hành làm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông và ông bà S1, H1.

Số tiền nhận chuyển nhượng đất 11 tỷ đồng ông đã thanh toán cho vợ chồng ông S1 bằng hình thức: Chuyển vào tài khoản của ông K1 7,8 tỷ đồng, chuyển vào tài khoản của ông H3 820 triệu đồng, đưa tiền mặt cho vợ chồng ông S1 02 tỷ đồng, ông giữ lại 380 triệu đồng vì ông đi kiểm tra thì biết ông S1 đang nợ xấu thuế, không sang tên sổ đất được nên ông giữ lại tiền để hỗ trợ về mặt pháp lý khi làm thủ tục cấp sổ đối với cả 2 thửa đất.

Các bên đã làm Biên bản bàn giao tài sản lập ngày 14/12/2021, dưới mục chữ ký của bên bàn giao và bên giao có các dòng chữ “Chú S1 đã nhận đủ chín tỷ tám trăm triệu đồng 9.800.000.000đ”, “Số tiền còn lại cháu T1 chuyển vào tài khoản của của cô H1 và cháu H3”, “Số còn lại cháu T1 chuyển vào tài khoản của cháu H3”. Những dòng chữ này do ông S1 viết.

Ông mua đất mục đích bán lại kiếm lời nên khi vợ chồng ông S1 nói đang có dự án cả ngàn ha khai thác cây cao su ở B và dự án trồng cỏ ở Đồng Nai, đang chuẩn bị bán cây cao su lấy tiền. Vợ chồng ông S1 hứa trong vòng 03 tháng bán được cây cao su sẽ mua lại 02 thửa đất này nên tại mục III phần cam kết chung của Biên bản bàn giao tài sản có dòng chữ “Trong 03 tháng bên A được quyền mua lại với giá 12 tỷ”. Tuy nhiên, hết thời hạn 03 tháng nhưng ông bà S1, H1 không có tiền mua lại đất nên đặt vấn đề với ông là ông bà S1, H1 sẽ tìm khách để bán lại đất cho ông. Ông bảo ông bà S1, H1 phải hỗ trợ ông làm thủ tục sang tên sổ cho ông. Ông S1 nói đưa ông S1 165 triệu đồng để ông S1 đi xử lý nợ xấu thuế ở P thì mới làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông được. Vài ba hôm sau, ông lại chuyển cho bà H1 100 triệu đồng, sau đó lần thì chuyển 30 triệu đồng, lần thì chuyển 20 triệu đồng vào tài khoản bạn bà H1 do bà H1 nhờ chuyển giùm. Đến nay ông đã thanh toán đủ 380 triệu đồng tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại và ông đã được cấp sổ đối với 02 thửa đất. Do cần tiền làm ăn, ông đã thế chấp ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B vay số tiền 12,5 tỷ đồng. Sau khi ông vay ngân hàng xong thì ông bà S1, H1 tìm được khách mua đất là ông Vũ Quang T2 và thông báo ông lên để nhận tiền cọc. Trước đó ông có thoả thuận với ông S1 là ông bán đất với giá 16 tỷ đồng, nếu vợ chồng ông S1 bán được nhiều hơn thì sẽ được hưởng phần chênh lệch đó. Ngày 25/6/2022, ông đến nhận tiền cọc. Khi làm hợp đồng đặt cọc, ông mới biết ông T2 nhận chuyển nhượng đất với giá 34 tỷ đồng nên ông có nói với ông bà S1, H1 bán đất với giá 34 tỷ đồng thì ông bà có đồng ý không. Mục đích ông hỏi như vậy nhằm kiểm tra lại giá ông bà S1, H1 thoả thuận với ông T2. Ông T2 chuyển vào tài khoản của ông số tiền 03 tỷ đồng. Ông nhận đủ số tiền cọc 03 tỷ đồng và không chuyển tiền lại cho bất kỳ ai.

Giữa ông và ông bà S1, H1 không có quan hệ vay mượn tiền nên không có sự việc chót nợ giữa hai bên như ông bà S1, H1 trình bày, nếu có việc chót nợ thì phải có xác nhận của cả hai bên. Tờ giấy chót nợ mà ông bà S1, H1 cung cấp cho Tòa án là do ông bà S1, H1 tự viết, không liên quan đến ông. Số tiền 1,5 tỷ đồng ông nhận của ông bà S1, H1 ngày 16/9/2022 là tiền ông T2 nhờ ông bà S1, H1 bồi cọc thêm cho ông để gia hạn thêm thời gian thanh toán tiền cho ông T2.

Mặc dù giữa hai bên đã lập Biên bản bàn giao tài sản nhưng do ông bà S1, H1 nói đang chuẩn bị xây nhà gần đó nên xin ở nhờ một thời gian, tiện thể trông coi nhà xưởng giúp ông. Do ông chưa có nhu cầu sử dụng nên đồng ý cho ông bà S1, H1 ở lại. Việc này hai bên chỉ trao đổi miệng với nhau mà không lập giấy tờ do ông tin tưởng vợ chồng ông S1.

Khi cán bộ ngân hàng đến làm thủ tục thẩm định để cho vay thì vợ chồng ông S1 đều biết vì vợ chồng ông S1 hỗ trợ ông làm thủ tục sang tên sổ đối với cả 2 thửa đất. Ông bà S1, H1 lúc nào cũng ở đó, nếu vợ chồng ông S1 phản đối thì ngân

hàng sẽ không đồng ý cho ông vay tiền. Do đó, ông đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S1, bà H1.

Ngày 03/4/2025, ông T1 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án giải quyết: Buộc ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 bàn giao lại cho ông T1 các tài sản gồm: Thửa đất số 103 và các tài sản trên đất: Căn nhà cấp 4 có diện tích 59,4m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Mái ngói, tường xây gạch 20cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) có diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Thửa đất số 00 và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 có diện tích 133,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 10cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía trước nhà có một mái tôn diện tích 72m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông, phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; 01 nhà cấp 4 có diện tích 253,8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 20cm, giằng tường bằng bê tông cốt thép, nền bê tông, phía trước căn nhà có 01 mái tôn diện tích 145,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 nhà xưởng có diện tích 2266,6m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá kiềng bằng bê tông cốt thép, cột thép, bì kèo bằng thép (dầm thép), mái tôn, vách tận dụng bằng tường xây gạch 20cm; 01 nhà bảo vệ có diện tích 07m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Tường gạch, mái đổ bê tông, nền gạch men. Và các tài sản nằm chung trên 02 thửa đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 194m<sup>2</sup> (trong đó 145,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 48,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2022, kết cấu: Móng đá chẻ, cột thép, vì kèo thép, mái tôn, vách bằng tấm panel cách nhiệt; 01 nhà cấp 4 diện tích 225,3m<sup>2</sup> (169m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 56,3m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng đá chẻ, giằng tường, bê tông cốt thép, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Mỹ K trình bày:***

Vợ chồng bà có vay Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B số tiền 12,5 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/4/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số: 05.01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/02/2023, 06.01/2022/16756086/HĐTD ngày 15/02/2023 và 07.01/2022/16756086/HĐTD ngày 23/02/2023. Để đảm bảo khoản vay, vợ chồng bà đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 103 và thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), GCNQSDĐ số BV 901028 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chính lý tại trang 4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 cùng tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở, trạm

cân, nhà xưởng...chưa có quyền sở hữu công trình theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022.

Mục đích vay: Để làm ăn. Lãi suất vay: 13%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Nhưng do khó khăn nên vợ chồng bà không trả được nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả tiền, bà đồng ý trả tiền cho ngân hàng và đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang T2 trình bày:***

Trước đây, ông có nhà máy sản xuất hạt điều tại B. Do có nhu cầu muốn chuyển địa điểm nhà máy ở giáp mặt đường lớn, diện tích rộng, thuận tiện giao thông nên tháng 5/2022, khi đi ngang qua thôn B, ông nhìn thấy trên tường của Công ty P3 có chữ bán đất nên đã vào hỏi. Khi vào, ông gặp ông S1, bà H1 và hỏi giá đất. Vợ chồng ông S1 nói đất của ông bà và đưa ra giá bán 34 tỷ đồng đối với cả 2 thửa đất (số A và 118). Do vợ chồng ông S1 đồng ý cho ông thanh toán tiền mặt 15 tỷ đồng trước, còn lại trả dần trong 03 năm nên ông đồng ý mua. Hai bên thoả thuận ngày 25/6/2022, ông sẽ đặt cọc trước 03 tỷ đồng. Đúng hẹn, ngày 25/6/2022 ông đến và 2 bên làm hợp đồng đặt cọc với nội dung ông đặt cọc trước cho ông bà S1, Hợp 03 tỷ đồng; lần 2 ngày 25/8/2022, ông đưa tiếp tiền cọc 12 tỷ đồng; lần 3 trong vòng 60 ngày kể từ ngày bên bán công chứng xong cho bên mua thì bên mua thanh toán nốt số tiền 19 tỷ đồng. Ông và ông bà S1, H1 có thoả thuận với nhau ông sẽ thanh toán số tiền 12 tỷ đồng bằng 2 cách: thanh toán bằng tiền mặt hoặc đưa 03 cuốn sổ đất để cầm trừ. Tại buổi đặt cọc, ông thấy ông T1 cầm sổ và đưa ông xem thì ông mới biết người đứng tên sổ đất là ông T1. Ông hỏi ông bà S1, Hợp lý do tại sao đất của ông bà mà sổ lại đứng tên người khác thì ông bà S1, H1 nói đó là thoả thuận riêng của ông bà và ông T1 với nhau, ông không cần phải quan tâm. Do ông thấy cả 2 cuốn sổ đất đều đứng tên ông T1 nên ông nói ông chỉ mua bán với người đứng tên trên sổ nên các bên thoả thuận số tiền cọc 03 tỷ đồng ông chuyển vào tài khoản của ông T1. Đó là lý do tại sao ông thoả thuận trực tiếp mua bán với vợ chồng ông S1 về giá tiền, số tiền đặt cọc, thời hạn thanh toán tiền nhưng đứng tên trong hợp đồng đặt cọc là ông T1 và ông T1 là người nhận tiền đặt cọc của ông.

Ngày 27/6/2022, vợ chồng ông S1 đến nhà ông hỏi vay tiền thì ông đồng ý cho vay 100 triệu đồng. Ngay hôm sau, ông bà S1, H1 lại gọi điện hỏi vay tiền nhưng ông không đồng ý cho vay thì những ngày sau đó vợ chồng ông S1 tiếp tục gọi điện hỏi vay tiền với lý do vay ngắn hạn vài ngày để xử lý một hợp đồng mua bán cao su sang tay nên chỉ cần thời gian vài ngày là trả lại cho ông. Ông có nói rõ tiền để ông trả vào ngân hàng lấy 03 cuốn sổ đang thế chấp tại ngân hàng ra để cầm trừ vào số tiền 12 tỷ đồng theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Nhưng do ông bà S1, H1 cứ hứa chỉ vay vài ngày rồi trả lại ngay nên ông đồng ý cho vay thêm 2 lần nữa: Ngày 04/7/2022 cho vay 500 triệu đồng, ngày 10/7/2022 cho vay tiếp 2,5 tỷ đồng. Sau 1

tuần kể từ khi cho vay, ông gọi điện liên tục yêu cầu trả tiền thì vợ chồng ông S1 mới trả được cho ông 500 triệu đồng, số tiền 2,5 tỷ đồng còn lại cứ hứa hẹn nhiều lần và đến nay vẫn chưa trả cho ông. Do vợ chồng ông S1 không trả số tiền 2,5 tỷ đồng nên ông không có tiền trả vào ngân hàng rút 03 cuốn sổ để thanh toán tiền cọc lần 2 theo thoả thuận nên ông không thể thực hiện được việc trả tiền đúng hạn. Đến ngày 16/9/2022, ông tìm mọi cách xoay xở để rút 01 cuốn sổ đất trong ngân hàng ra và thực hiện công chứng sang tên cho ông bà S1, H1 để cầm trừ vào tiền thanh toán lần 2. Sau khi công chứng sang tên, qua nói chuyện với ông T1 thì ông được biết vợ chồng ông S1 đi cầm cố sổ đất được 2,5 tỷ đồng và đưa cho ông T1 1,5 tỷ đồng nói là tiền ông thanh toán. Do ngay từ đầu ông và vợ chồng ông S1 thoả thuận mua bán giá cả với nhau và ông bà S1, H1 nói ông bà mới là chủ đất, việc ông T1 đứng tên sổ là do giữa họ có thoả thuận riêng với nhau. Thấy ông bà S1, H1 lớn tuổi nên ông tin tưởng mới đưa sổ đất cho họ để cầm trừ vào tiền cọc thanh toán lần 2. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S1 để cầm trừ vào tiền thanh toán, ông có thông báo cho ông T1 biết và các bên đều thống nhất ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S1 để cầm trừ vào tiền thanh toán đất. Giữa ông và vợ chồng ông S1 đã viết Bản thoả thuận lập ngày 16/9/2022 với nội dung như vậy.

Khoảng giữa tháng 10/2022, được sự đồng ý của vợ chồng ông S1 và ông T1, ông đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng nhà xưởng phục vụ việc sản xuất hạt điều: đổ bê tông nền nhà xưởng cũ, xây dựng 01 nhà chòi bằng gỗ... Khi hoàn thành xong việc cải tạo các hạng mục, đưa máy móc về chuẩn bị đi vào hoạt động thì ông bà S1, H1 bắt ông phải thanh toán hết tiền còn lại thì mới cho hoạt động. Nhưng do ông không có tiền để thanh toán hết vì ngay từ đầu ông bà S1, H1 đồng ý cho ông trả chậm trong 03 năm thì ông mới đồng ý mua với giá 34 tỷ đồng. Mặt khác, trong Hợp đồng đặt cọc đã ghi sau 60 ngày kể từ ngày sang tên cho ông 02 cuốn sổ, ông mới phải thanh toán hết tiền vì sau khi đứng tên sổ ông đi vay ngân hàng mới có tiền trả. Nhưng khi thấy ông cải tạo xong nhà xưởng, đưa máy móc vào thì ông bà S1, H1 trở mặt đòi ông phải trả hết tiền mới cho công ty của ông hoạt động nên công ty của ông không thể hoạt động được. Vì không hoạt động được, máy móc để lâu ngày sẽ hư hao nên ông phải bán thanh lý. Tuy nhiên, khi ông đưa máy móc ra khỏi đất thì ông bà S1, H1 ngăn cản, gây khó dễ không cho mang đi. Ông phải tìm mọi cách mới đưa được các máy móc ra khỏi xưởng.

Việc ông đặt cọc cho ông T1 số tiền 03 tỷ đồng và các số tiền ông đã thanh toán cho ông bà S1, H1 bằng cách đưa tiền mặt hoặc cầm trừ bằng sổ đất và số tiền ông đã đầu tư vào cải tạo nhà xưởng, xây dựng các hạng mục trên 02 thửa đất 103 và 118, ông không đề nghị toà án giải quyết. Nếu Toà án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông bà S1, H1 thì ông sẽ tự thương lượng với ông T1, còn nếu Toà án huỷ 02 hợp đồng này thì ông sẽ yêu cầu

cơ quan có thẩm quyền giải quyết với ông bà S1, H1 trong vụ án khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai) trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15437, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15438 quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 14/12/2021 là cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau: Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định của Luật công chứng; Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng, không vi phạm luật đất đai; Việc công chứng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng; Các bên tham gia giao kết giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi; Tại thời điểm giao kết hợp đồng, đất không có tranh chấp.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) trình bày:***

Ngày 13/4/2022, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) có chứng nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B. Sau khi nghiên cứu hồ sơ công chứng thì thấy: Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thể hiện chủ sử dụng đất là cá nhân ông Phạm Minh T1. Trên hệ thống dữ liệu thể hiện đất không chuyển nhượng cho ai, không có tranh chấp, không có cá nhân và cơ quan, tổ chức nào thông báo ngăn chặn giao dịch dân sự. Do đó, Văn phòng C3 đã công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

***Người làm chứng ông Nguyễn Hữu H3 trình bày:***

Trước thời điểm ngày 14/12/2021, vợ chồng ông S1 nợ ông nhiều khoản tiền. Tổng số tiền tính đến ngày 14/12/2021, vợ chồng ông S1 nợ ông số tiền khoảng 2.457.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu đồng).

Ông được biết vợ chồng ông S1 đang muốn bán đất và nhà xưởng để trả nợ vì ngoài nợ tiền ông ra, vợ chồng ông S1 còn nợ tiền ông K1 ở Đồng Nai số tiền khoảng 07 tỷ đồng. Để đảm bảo khoản vay, vợ chồng ông S1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất tại thôn B cho ông K1. Đã hết thời hạn vay nhưng vợ chồng ông S1 không trả được tiền nên ông K1 đang chuẩn bị làm thủ tục cấp sổ đối với 2 thửa đất này. Ông giới thiệu ông M để ông M hỗ trợ tìm người mua nhằm giải quyết nợ nần của vợ chồng ông S1 đối với ông. Sau đó, ông M đã giới thiệu ông T1 là người mua đất cho ông bà S1, H1. Sau khi vợ chồng ông S1 và ông T1 thoả thuận mua bán 2 thửa đất với nhau xong thì vợ chồng ông S1 gọi ông đến Phòng C1 tỉnh Bình Phước (cũ) để chứng kiến việc hai bên chuyển nhượng đất cho nhau.

Tại phòng công chứng, ông đã chứng kiến ông T1 và vợ chồng ông S1 ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau, ông T1 chuyển khoản tiền cho ông S1, ông S1 ra Ngân hàng TMCP Q1 chuyển tiền vào tài khoản cho ông K1. Sau khi ông K1 nhận đủ tiền, ông K1 đã làm thủ tục huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S1, sau đó ông T1 và vợ chồng ông S1 ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau và ông là người ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng với tư cách là người chứng kiến.

Sau ngày công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng đất 01 ngày, ông T1 chuyển tiền vào tài khoản của vợ ông tại Ngân hàng TMCP Q1 (ông không nhớ số tài khoản) số tiền 809 triệu đồng là tiền vợ chồng ông S1 trả ông sau khi bán đất cho ông T1. Ngoài số tiền này ra, ông T1 không chuyển cho ông bất cứ số tiền nào khác.

Ông không biết lý do tại sao vợ chồng ông S1 đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông T1 nhưng vợ chồng ông S1 vẫn ở trên đất. Nhưng ông khẳng định việc ông T1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông T1 là đúng sự thật vì chính ông là người nhờ ông M tìm người mua đất cho vợ chồng ông S1.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông Đoàn Vũ T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và yêu cầu phản tố của ông T1.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 – bà Trần Thị N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông S1, bà H1, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai đã quyết định:***

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

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên việc cập nhật tại trang 4 ngày 03/3/2022 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện

P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015437 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên việc cập nhật tại trang 3 ngày 03/03/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/08/2018, nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), số công chứng 002519 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc ông Phạm Minh T1 có nghĩa vụ trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 16/9/2025) là 17.926.663.015 đồng (Mười bảy tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười lăm đồng) gồm: tiền nợ gốc: 12.500.000.000 đồng (Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn: 138.369.864 đồng (một trăm ba mươi tám triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng) lãi quá hạn: 5.288.293.151 đồng (năm tỷ hai trăm tám mươi tám triệu hai trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi một đồng).

Kể từ ngày 17/9/2025, ông T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức tín dụng số 01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/4/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/02/2023, số 06.01/2022/16756086/HĐTD ngày 15/02/2023; số 07.01/2022/16756086/HĐTD ngày 23/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B và ông Phạm Minh T1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 23/4/2022.

Nếu ông T1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp gồm:

Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 22/8/2018, chính lý tại trang 3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất

toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 59,4m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Mái ngói, tường xây gạch 20, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía sau nhà là nhà vệ sinh diện tích 07m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014 kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men;

Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 các tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 133,7m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2014, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gỗ thép, tường bao quanh xây gạch 10 cm, nền lát gạch men, phía trước nhà có 01 mái tôn diện tích 72m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 căn nhà cấp 4, diện tích 253,8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gỗ thép, tường bao quanh xây gạch 20, giằng tường bằng bê tông cốt thép, nền bê tông, phía trước nhà có 01 mái tôn diện tích 145,7m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2015, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông ; 01 nhà xưởng có diện tích 2.266,6m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá kiềng bằng bê tông cốt thép, cột thép, bì kèo bằng thép (dầm thép), mái tôn, vách tận dụng bằng tường xây 20cm, còn lại trống; 01 căn nhà bảo vệ xây dựng năm 2018: Tường gạch, móng gạch, mái đồ bê tông, nền gạch men; 06 cây bằng lăng trồng năm 2019; 02 cây xoài trồng năm 2019; 01 cây chôm chôm trồng năm 2019; 02 cây bưởi trồng năm 2019; 01 cây sầu riêng trồng năm 2019, 01 cây sầu riêng trồng năm 2023.

Và các tài sản nằm chung trên cả 2 thửa đất: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 194m<sup>2</sup> xây dựng năm 2022 (trong đó có 145,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 00, 48,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 103), kết cấu: móng đá chẻ, cột thép, vì kèo thép, mái tôn, vách bằng tấm Panel cách nhiệt; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 225,3m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018 (trong đó có 56,3m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 103, 169m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 00), kết cấu: Móng đá chẻ, giằng tường bê tông cốt thép, tường 10, vì kèo thép, mái tôn, nền lát xi măng; 01 trạm điện 75KVA gồm có dây trụ điện và đường dây 3 pha.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022.

Nếu các tài sản bảo đảm nêu trên sau khi phát mại không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì ông T1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền cho đến khi trả xong nợ cho ngân hàng theo đúng thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C6 tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng C2 tỉnh Bình Phước), số công chứng 015437 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ việc cập nhật số 00642-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 22/8/2018 cho bà Ngô Thị H1; Huỷ việc cập nhật số 00641-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp ngày 10/4/2015 cho ông Ngô Văn T3, cập nhật tại trang 4 ngày 19/1/2016 chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Ngô Thị H1; Huỷ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 đối với 02 thửa đất nêu trên giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), số công chứng 002519 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Minh T1: Buộc ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao lại cho ông T1 các tài sản gồm: Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 22/8/2018, chỉnh lý tại trang 3 ngày 03/3/2022 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 59,4m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Mái ngói, tường xây gạch 20cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ. Phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) có diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Thửa đất số

00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chỉnh lý tại trang 4 ngày 03/3/2022 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 có diện tích 133,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 10cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía trước nhà có một mái tôn diện tích 72m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông, phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; 01 nhà cấp 4 có diện tích 253,8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 20cm, giằng tường bằng bê tông cốt thép, nền bê tông, phía trước căn nhà có 01 mái tôn diện tích 145,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 nhà xưởng có diện tích 2.266,6m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá kiềng bằng bê tông cốt thép, cột thép, bì kèo bằng thép (dầm thép), mái tôn, vách tận dụng bằng tường xây gạch 20cm; 01 nhà bảo vệ có diện tích 07m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Tường gạch, mái đổ bê tông, nền gạch men. Và các tài sản nằm chung trên 02 thửa đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 194m<sup>2</sup> (trong đó 145,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 48,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2022, kết cấu: Móng đá chẻ, cột thép, vì kèo thép, mái tôn, vách bằng tấm panel cách nhiệt; 01 nhà cấp 4 diện tích 225,3m<sup>2</sup> (169m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 56,3m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng đá chẻ, giằng tường, bê tông cốt thép, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng; 01 trạm điện 75KVA gồm có dây trụ điện và đường dây 3 pha.

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 28/10/2025, bà Ngô Thị H1 nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 thay đổi yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm giao về cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà H1. Hội đồng xét xử, thấy rằng:

[2.1] *Xét hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông T1:*

Ngày 13/4/2022, ông Phạm Minh T1 ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/16756086/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ (B1) để vay khoản tiền 12.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; theo đó, để bảo đảm khoản vay này ông T1 ký kết với ngân hàng B1 hợp đồng thế chấp bất động sản là 02 quyền sử dụng đất, trong đó: 01 Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup>, đứng tên Ngô Văn T3, điều chỉnh trang 4 cho bà Ngô Thị H1; 01 Thửa đất số 103, tờ bản đồ 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup>, đứng tên Ngô Thị H1. (Cả 02 thửa đất trên đã được điều chỉnh trang 3 và trang 4 sang tên Phạm Minh T1). Trước khi thực hiện ký kết hợp đồng tín dụng và giải quyết cho ông T1 vay tiền, phía Ngân hàng đã thực hiện thủ tục, quy trình cho vay theo quy định đồng thời đã kiểm tra thông tin về tài sản thế chấp đối với 02 QSDĐ trên đã được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Minh T1. Xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp này được xác lập ký kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng, chứng thực, tài sản thế chấp đã được phía Ngân hàng xem xét, thẩm định và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định (các bút lục 06 đến 26). Như vậy, có căn cứ xác định hai bên đã xác lập Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 BLDS 2015 và Điều 90, 91 Luật tổ chức tín dụng.

Phía Ngân hàng và ông T1 thống nhất với nhau về khoản vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, về việc vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán đồng thời ông T1 cũng đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, ông Dương Văn S1 và Ngô Thị H1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tắt HĐCNQSDĐ) đối với 02 QSDĐ nêu trên vô hiệu vì ông S1 bà H1 cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng 02 QSDĐ trên bản chất là thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 7,8 tỷ, có thỏa thuận khi nào trả đủ tiền sẽ hủy 02 HĐCNQSDĐ (Bút lục 136, 137).

[2.2] *Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phạm Minh T1 và bà Ngô Thị H1 thấy:*

Về hình thức hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 00 (Bút lục 208) và HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 103 (Bút lục 212), cả 02 hợp đồng này đều đứng tên bà Ngô Thị H1 (tên sau khi được chỉnh lý), là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông S1 bà H1 nhưng do mình bà H1 thực hiện ký kết với ông Phạm Minh T1, được công chứng theo quy định pháp luật. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này tuy mình bà H1 thực hiện nhưng ông S1 có biết và xác nhận có nhận tiền, mặt khác tại biên bản bàn giao tài sản thì ông S1 có ký xác nhận việc bàn giao 02 QSDĐ này cho ông T1 (Bút lục 290). Do đó có cơ sở để công nhận hình thức hợp đồng.

Về nội dung, bản chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông S1 bà H1 cho rằng việc ký kết hợp đồng này thực chất là hợp thức hóa việc thế chấp để đảm bảo cho khoản vay mà ông S1 bà H1 đã vay của ông T1 nhưng ông S1 bà H1 không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 QSDĐ này là hợp đồng giả cách để hợp thức việc thế chấp vay tiền của ông T1. Trong khi đó, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện việc ký kết hợp đồng CNQSDĐ đối với 02 QSDĐ nêu trên được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đối với thửa đất số: 00 là 07 tỷ đồng và đối với thửa đất số 103 là 04 tỷ đồng là trùng khớp với số tiền mà ông S1 bà H1 nhận được của ông T1, tại bút lục 290 thể hiện nội dung: “*Chú S1 đã nhận đủ 9.800.000đ số còn lại cháu T1 chuyển vào tài khoản cháu H3 820.000.000đ*” và ông T1 giữ lại 380.000.000đ để làm thủ tục cấp sổ (Bút lục 229). Sau khi ký kết HĐCNQSDĐ thì phía ông T1 và ông S1, bà H1 cũng làm hoàn tất biên bản bàn giao tài sản. Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ đối với 02 QSDĐ nêu trên của ông S1 bà H1 không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, có căn cứ buộc ông Phạm Minh T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B1 theo đúng quy định tại Điều 466 BLDS 2015.

Đối với tài sản bảo đảm là 02 QSDĐ: Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> và Thửa đất số 103, tờ bản đồ 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> (Cả 02 thửa đất trên đã được điều chỉnh trang 3 và trang 4 sang tên Phạm Minh T1), đã được ông T1 thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là 12.500.000.000 đồng. Nếu ông không có khả năng chi trả khoản nợ nêu trên thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi số tài sản này để xử lý theo quy định của pháp luật.

[2.3] *Xét yêu cầu của ông S1 và bà H1 về việc hủy 02 hợp đồng:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103. Cả hai hợp đồng đều có đầy đủ chữ ký, chữ viết họ tên và lãn tay của bên bán ông S1, bà H1, bên mua ông T1 và người làm chứng ông H3 và được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai).

Lời trình bày của ông S1, bà H1 có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất nên không có căn cứ chứng minh cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác. Đồng thời những nội dung ông S1 bà H1 đưa ra không được ông T1 thừa nhận, các tài liệu chứng cứ là các bản sao nên không có căn cứ chứng minh. Lời khai của ông T1 phù hợp với diễn biến sự việc chuyển nhượng đất giữa ông T1, ông bà Sơn H4 và người làm chứng ông Nguyễn Hữu H3 và các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, yêu cầu độc lập của ông S1, bà H4 đề nghị hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] *Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/DBD ngày 13/4/2022 giữa bên thế chấp; Ông Phạm Minh T1, bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B đối với tài sản thế chấp là 02 thửa đất số 00 và thửa số 103, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) ngày 13/4/2022, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P4) ngày 13/4/2022 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo thoả thuận trong hợp đồng. Mặc dù những tài sản này không nằm trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 nhưng khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác*”. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81 quy định “*tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở, trạm cân, nhà xưởng...không có chứng nhận sở hữu định giá bằng 0*” và tại khoản 3 Điều 3 hợp đồng quy định “*Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp do bên thế chấp thực hiện đều thuộc tài sản thế chấp.....và ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước**

hay sau thời điểm ký hợp đồng này” (bút lục số 20). Do đó, các tài sản gắn liền với đất theo kết quả xem xét thẩm định ngày 08/01/2025 đều thuộc tài sản thế chấp. Những tài sản này hiện ông S1, bà H4 đang quản lý, sử dụng nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1, buộc ông S1, bà H4 giao lại 02 quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho ông T1. Trong trường hợp nếu ông T1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp. Nên việc bà H4 kháng cáo yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 là có căn cứ. Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông S1 tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên kháng cáo của bà H1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án khu vực 11 - Đồng Nai.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 phải chịu theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa được Hội đồng xét xử 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 yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai;

Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 157; 158 và 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 280, 299, 318, 325 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ các điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên

việc cập nhật tại trang 4 ngày 03/3/2022 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, đất tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1, hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015437 quyền số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật. Giữ nguyên việc cập nhật tại trang 3 ngày 03/03/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh P2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/08/2018, nội dung cập nhật “chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1”; Công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), số công chứng 002519 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc ông Phạm Minh T1 có nghĩa vụ trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 16/9/2025) là **17.926.663.015** đồng (Mười bảy tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm mười lăm đồng) gồm: tiền nợ gốc: 12.500.000.000 đồng (Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn: 138.369.864 đồng (một trăm ba mươi tám triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi tư đồng) lãi quá hạn: 5.288.293.151 đồng (năm tỷ hai trăm tám mươi tám triệu hai trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi một đồng).

Kể từ ngày 17/9/2025, ông T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức tín dụng số 01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/4/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2022/16756086/HĐTD ngày 13/02/2023, số 06.01/2022/16756086/HĐTD ngày 15/02/2023; số 07.01/2022/16756086/HĐTD ngày 23/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B và ông Phạm Minh T1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ.

1.3 Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 23/4/2022. Nếu ông T1 không thực

hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp gồm:

Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 22/8/2018, chỉnh lý tại trang 3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 59,4m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Mái ngói, tường xây gạch 20, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía sau nhà là nhà vệ sinh diện tích 07m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014 kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men;

Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chỉnh lý tại trang 4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 các tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 133,7m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2014, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 10 cm, nền lát gạch men, phía trước nhà có 01 mái tôn diện tích 72m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 căn nhà cấp 4, diện tích 253,8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gồ thép, tường bao quanh xây gạch 20, giằng tường bằng bê tông cốt thép, nền bê tông, phía trước nhà có 01 mái tôn diện tích 145,7m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2015, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 nhà xưởng có diện tích 2.266,6m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá kiên cố bằng bê tông cốt thép, cột thép, bì kèo bằng thép (dầm thép), mái tôn, vách tận dụng bằng tường xây 20cm, còn lại trống; 01 căn nhà bảo vệ xây dựng năm 2018: Tường gạch, móng gạch, mái đổ bê tông, nền gạch men; 06 cây bằng lăng trồng năm 2019; 02 cây xoài trồng năm 2019; 01 cây chôm chôm trồng năm 2019; 02 cây bưởi trồng năm 2019; 01 cây sầu riêng trồng năm 2019, 01 cây sầu riêng trồng năm 2023.

Và các tài sản nằm chung trên cả 2 thửa đất: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 194m<sup>2</sup> xây dựng năm 2022 (trong đó có 145,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 00, 48,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 103), kết cấu: móng đá chẻ, cột thép, vì kèo thép, mái tôn, vách bằng tấm Panel cách nhiệt; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 225,3m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018 (trong đó có 56,3m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 103, 169m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất số 00), kết cấu: Móng đá chẻ, giằng tường bê tông cốt thép, tường 10, vì kèo thép, mái tôn, nền lát xi măng; 01 trạm điện 75KVA gồm có dây trụ điện và đường dây 3 pha.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022.

Nếu các tài sản bảo đảm nêu trên sau khi phát mại không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì ông T1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền cho đến khi trả xong nợ cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 về việc yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Phước (nay là Phòng C5 tỉnh Đồng Nai), số công chứng 015438 quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, đất toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn S1, bà Ngô Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Minh T1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C6 tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng C2 tỉnh Bình Phước), số công chứng 015437 quyển số 1/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021; Huỷ việc cập nhật số 00642-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 22/8/2018 cho bà Ngô Thị H1; Huỷ việc cập nhật số 00641-CN ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh P2) về việc chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp ngày 10/4/2015 cho ông Ngô Văn T3, cập nhật tại trang 4 ngày 19/1/2016 chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Ngô Thị H1; Huỷ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 81/2022/16756086/HĐBĐ ngày 13/4/2022 đối với 02 thửa đất nêu trên giữa bên thế chấp ông Phạm Minh T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – chi nhánh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4), số công chứng 002519 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Minh T1: Buộc ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao lại cho ông T1 các tài sản gồm: Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 95, diện tích 1.362,7m<sup>2</sup> toạ lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CO 176268 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 22/8/2018, chỉnh lý tại trang 3 ngày 03/3/2022 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 59,4m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Mái ngói, tường xây gạch 20cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ. Phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) có diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 18.698,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 901028 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp ngày 10/4/2015, chỉnh lý tại trang 4 ngày 03/3/2022 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Phạm Minh T1 và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 có diện tích 133,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gỗ thép, tường bao quanh xây gạch 10cm, nền lát gạch men, móng kết cấu đá chẻ, phía trước nhà có một mái tôn diện tích 72m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu: cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông, phía sau nhà là công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2014, kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; 01 nhà cấp 4 có diện tích 253,8m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch, mái tôn, xà gỗ thép, tường bao quanh xây gạch 20cm, giằng tường bằng bê tông cốt thép, nền bê tông, phía trước căn nhà có 01 mái tôn diện tích 145,7m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Cột thép, vì kèo thép, mái tôn, nền bê tông; 01 nhà xưởng có diện tích 2.266,6m<sup>2</sup> xây dựng năm 2015, kết cấu: Móng đá kiềng bằng bê tông cốt thép, cột thép, bì kèo bằng thép (dầm thép), mái tôn, vách tận dụng bằng tường xây gạch 20cm; 01 nhà bảo vệ có diện tích 07m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018, kết cấu: Tường gạch, mái đổ bê tông, nền gạch men. Và các tài sản nằm chung trên 02 thửa đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 194m<sup>2</sup> (trong đó 145,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 48,5m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2022, kết cấu: Móng đá chẻ, cột thép, vì kèo thép, mái tôn, vách bằng tấm panel cách nhiệt; 01 nhà cấp 4 diện tích 225,3m<sup>2</sup> (169m<sup>2</sup> nằm trên thửa 00, 56,3m<sup>2</sup> nằm trên thửa 103) xây dựng năm 2018, kết cấu: Móng đá chẻ, giằng tường, bê tông cốt thép, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng; 01 trạm điện 75KVA gồm có dây trụ điện và đường dây 3 pha.

Thời hạn bàn giao tài sản: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản các tài sản tranh chấp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông Phạm Minh T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng); Ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí giám định ông S1 phải chịu là 1.000.000đ (Một triệu đồng), số tiền này ông S1 đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 125.927.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0011798 ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai), ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí 125.627.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tổng số tiền tạm ứng án phí 61.630.000 (Sáu mươi một triệu sáu trăm ba mươi nghìn) đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011268 ngày 12/6/2024 và 0011533 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai).

Ông Dương Văn S1 và bà Ngô Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011349 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai), ông S1 và bà H1 phải nộp tiếp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006171 ngày 31/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

*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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV 11 - Đồng Nai;
- VKSNDKV11 – Đồng Nai;
- PTHADS KV11 -Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Nga**

