

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 155/2026/DS-PT

Ngày: 09-6-2026

V/v Đòi lại GCNQSDĐ cho mượn,  
tuyên vô hiệu HĐTC và văn bản CC

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quang Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Đinh Trường Sơn

Bà Hoàng Ngọc Liễu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thúy Hằng- Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Ông Phạm Văn Minh -  
Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 08 đến 09 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ - cơ sở 3 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2026/TLPT- DS ngày 17/3/2026 về việc “Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mượn, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp và văn bản công chứng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2025/QĐPT-DS ngày 11/5/2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

+ Bà **Đỗ Thị H**, sinh năm 1974. Số CCCD: 017174001201; Ông **Nguyễn Mạnh C**, sinh năm 1965, số CCCD: 017065006666.

+ Chị **Nguyễn Phương T**, sinh năm 1995, số CCCD: 017195000359 Chị **Nguyễn Ngọc C1**, sinh năm 2001.

Có cùng địa chỉ tại: **Số G P, tổ A, (phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình cũ)**, nay là **phường H, tỉnh Phú Thọ**.

Đại diện theo uỷ quyền của bà **H** và ông **C**: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1972, địa chỉ: **H - H - H (cũ) - Hà Nội**. (văn bản uỷ quyền lập ngày 14/3/2023)

**2. Đồng bị đơn:**

- **Công ty cổ phần Đ1**, nay đổi tên thành **Công ty cổ phần T6** - HÒA BÌNH.

Địa chỉ: **số C T, tổ H, Q, phường H, tỉnh Phú Thọ**. Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Lương H1**, sinh năm 1969 - Tổng giám đốc.

- **Ngân hàng N1 (A)** Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Tổng giám đốc.

*Đại diện theo uỷ quyền:* A Chi nhánh P; địa chỉ: Tô A, đường C, phường H, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Nguyễn Xuân T1 – Giám đốc chi nhánh Ngân hàng A - Chi nhánh P.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng:* Luật sư Tô Quốc V1, Nguyễn Thị S – Công ty L1; địa chỉ: Tầng H, tòa nhà Công ty CP X Hà Nội, số E, phố Q. phường H, Thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số I, tổ B Đ, phường H, tỉnh Phú Thọ. Bà T2 đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T7, Hà Nội, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Phòng C2, tỉnh Phú Thọ; Địa chỉ: đường T, phường H, tỉnh Phú Thọ; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn L - Trưởng phòng, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh Phú Thọ;

- Ông Đỗ Đức H2, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn A, xã A, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo uỷ quyền: ông Lương Đình T3, sinh năm 1995, địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ngân hàng N1- Chi nhánh P

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Nguyên đơn trình bày:**

Năm 2011, vợ chồng bà H, ông C có cho Công ty cổ phần Đ1 (nay đổi tên thành Công ty cổ phần T6) mượn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất và tài sản gắn liền trên đất số: BG444399 do U, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 30/06/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 00368; đứng tên bà Đỗ Thị H. Công ty nêu trên do bà Nguyễn Thị T2 là chủ tịch HĐQT, ông Nguyễn Lương H1 (em trai bà T2) là Giám đốc Công ty. Người trực tiếp ký giấy biên nhận mượn giấy CNQSD đất là bà Nguyễn Thị T2 và bà Nguyễn Thị M (là em gái bà T2 và là chị gái ông H1, bà M xưng là thành viên Công ty). Hai bên có lập: 01 “Giấy biên nhận” ngày 10/8/2011, cam kết đến ngày 31/12/2011 sẽ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất.

Về nguồn gốc nhà đất và nguyên nhân dẫn đến việc bà H cho mượn Giấy chứng nhận QSD đất là do: năm 2011, gia đình bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 343, Bản đồ 06 (Phương Lâm) của bà Nguyễn Thị M, giá thỏa thuận 2.000.000.000 đồng; trả làm ba thời điểm, đến thời điểm giao hết số tiền lần 2 thì bên bà M phải hoàn tất thủ tục sang tên xong Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà H. Tuy nhiên khi bà M báo làm xong giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà H rồi thì bà M lại không giao trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà H được theo đúng thỏa thuận mà bà M mượn lại Giấy chứng nhận QSD đất, thế chấp cho Ngân hàng để Công ty vay vốn. Do khi giao dịch chuyển nhượng bà M có cho bà H trả làm nhiều lần tiền, bà H thấy ngại chối từ và thực tế bà M cũng không giao Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H (mà chỉ cho xem bản phô tô) nên bà H cũng chấp nhận cho bà M, bà T2 và Công ty cổ phần Đ1 mượn Giấy chứng nhận QSD đất. Hết thời hạn cam kết, bà H có đòi nhiều lần nhưng chưa được.

Năm 2016, bà M, bà T2 có mang 01 Hợp đồng thế chấp đến nhà bà H nhờ bà H ký hoàn thiện hồ sơ thế chấp cho Công ty cổ phần Đ1. Bà H không muốn ký nhưng phía bà M, bà T2 nhờ và hứa chỉ một thời gian ngắn nữa sẽ lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra trả cho gia đình bà H; do không muốn hai bên căng thẳng nên bà H đã ký và sau đó có đưa lại cho ông C ký tại nhà bà H vào buổi tối, vì ban ngày giờ làm việc ông C đi làm xa. Bản thân bà H, ông C không vay Ngân hàng, không sử dụng vào tiền của Ngân hàng cho Công ty cổ phần Đ1 vay. Mục đích ký là để Công ty có thời gian xử lý nợ rút sổ đỏ trả cho bà H chứ không có mục đích mang tài sản của gia đình mình ra bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đ1. Thời gian sau đó, bên mượn Giấy chứng nhận QSD đất vẫn không lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra trả cho gia đình bà H; bà H tiếp tục đòi ráo riết và Công ty cũng có hứa hẹn thêm nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện được. Việc này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà H.

Việc ký thêm phụ lục hợp đồng thế chấp, biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm là do: năm 2018, cán bộ Ngân hàng có mang đến nhà bà H một số giấy tờ nhờ bà H ký nói là để hoàn thiện thủ tục thanh tra, vì cũng là công chức cơ quan Nhà nước, nghĩ rằng ký giúp họ hoàn thiện thủ tục thanh tra là chuyện bình thường nên bà H cũng ký và đưa ông C ký; ông bà không đọc kỹ nội dung; sau đó việc mang ra công chứng là tự Ngân hàng thực hiện, bà H không biết.

Vợ chồng bà H, ông C không thỏa thuận với bà M, bà T2, Công ty cổ phần Đ1 về việc mang tài sản nhà đất của bà H bán trả nợ thay cho Công ty cổ phần Đ1; không được đến Ngân hàng, Phòng công chứng nào để ký kết văn bản, hợp đồng; không được phía Ngân hàng, Công chứng viên giải thích về hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp, phụ lục sửa đổi thế chấp. Ngân hàng cũng không giao cho bà H, ông C cầm giữ văn bản, tài liệu gì trong hồ sơ vay vốn và thế chấp của Công ty Đ1. Tất cả những tài liệu bà H, ông C có được để gửi kèm đơn khởi kiện đều là do đi xin lại Ngân hàng mà có.

Do đòi Giấy chứng nhận QSD đất không được nên ngày 19/6/2018, Bà H cùng Công ty Cổ phần Đ1 đã lập 01 “Biên bản thỏa thuận” với nội dung căn bản như sau:

+ Hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Tính đến thời điểm 15/6/2018 bà H, ông C đã thanh toán xong toàn bộ tiền mua nhà đất. Đến trước 30/8/2018, Công ty T8 với Ngân hàng. Sau ngày 30/8/2018 Công ty phải trả nợ Ngân hàng và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H, ông C. Biên bản thỏa thuận này có ký xác nhận của bà H, Công ty Cổ phần Đ1, có “Người làm chứng” là ông Nguyễn Khắc T4 - Cán bộ Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình. Công ty cổ phần Đ1 vẫn không thực hiện đúng cam kết.

Ngày 12/01/2020, tại nhà bà H, ông Nguyễn Lương H1 đại diện Công ty ký tiếp “Biên bản cam kết” chấm dứt việc cho mượn Giấy chứng nhận QSD đất và Công ty phải trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H trước ngày 03/02/2020. Đồng thời phía bà H, ông C cũng có văn bản gửi tới Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình nêu rõ sự việc vợ chồng bà không đồng ý dùng tài sản của mình cho Công ty cổ phần Đ1 thế chấp nữa để Ngân hàng biết mà đốc thúc

Công ty cổ phần Đ1 trả nợ cho Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà H. Nhưng các bị đơn đều không có động thái giải quyết khoản nợ để trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà H.

Ngoài ra, bà H trình bày về quyền tài sản nhà đất, còn có anh trai bà H là ông Đỗ Đức H2 góp một nửa tiền mua, vợ chồng bà H, ông C cùng hai con góp một nửa; vợ chồng bà H, ông C là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Vợ chồng bà nghĩ chỉ cho mượn vài tháng không ảnh hưởng gì nên cũng không thông báo những người này biết.

Vì các thủ tục ký kết hợp đồng thế chấp, đăng ký thế chấp, phụ lục sửa đổi thế chấp, xác định và xác định lại giá trị tài sản bảo đảm là do bị lừa dối, trái với ý chí, mục đích nên bà H cùng các thành viên gia đình đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty cổ phần T6 (trước đây là Công ty cổ phần Đ1), bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T2 cùng với Ngân hàng A, Chi nhánh tỉnh P, Chi nhánh P liên đới nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số: BG44439, U cấp ngày 30/06/2011, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368 đứng tên bà Đỗ Thị H cho vợ chồng bà H, ông C;

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu:

Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 cùng các phụ lục, sửa đổi, bổ sung; văn bản công chứng kèm theo (số B quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD).

**2. Chị T và chị C1 có ý kiến:** Đồng ý với nội dung khởi kiện của bà H, ông C, ông Đ đã trình bày. Tại phiên tòa ngày 19/12/2025 chị T cho biết: chị T và chị C1 được ông bà nội cho khoản tiền “hồi môn” 400.000.000 đồng, hai chị đã góp số tiền này cho bố mẹ mua nhà đất. Việc thế chấp QSD đất, chị không được biết, không ký và không đồng ý với trình bày của bị đơn. Phiên tòa ngày 29/12/2025 chị T và chị C1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và rút yêu cầu khởi kiện.

### **3. Bị đơn trình bày;**

**3.1. Công ty cổ phần Đ1, nay là: Công ty cổ phần T6, đại diện ông Nguyễn Lương H1 trình bày như sau:**

Công ty TNHH Đ1 thành lập tháng 8/2000, do ông Nguyễn Lương H1 là Giám đốc. Đến năm 2016 đổi thành “Công ty cổ phần Đ1”, bà Nguyễn Thị T2 (chị gái ông H1) là Chủ tịch HĐQT, ông H1 là Giám đốc, bà Nguyễn Thị M (chị gái ông H1) là thành viên HĐQT. Năm 2020 đổi thành “Công ty cổ phần T9”; Chủ tịch HĐQT: ông Nguyễn Văn T5, Tổng giám đốc ông Nguyễn Lương H1. Năm 2022 đến nay đổi tên thành “Công ty cổ phần T6”, ông Nguyễn Văn T5 - Chủ tịch HĐQT, ông Nguyễn Lương H1 vẫn là Tổng giám đốc đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Ông H1 khẳng định ông H1 có đủ tư cách tham gia tố tụng và đúng theo Điều lệ Công ty.

Công ty có vay nhiều năm ở Ngân hàng A Chi nhánh P - Hòa Bình theo hợp đồng tín dụng hạn mức 12 tháng ký một lần. Việc Công ty mượn giấy chứng nhận QSD đất của bà Đỗ Thị H, thửa đất số: 343, Tờ bản đồ số: 06, địa chỉ thửa đất: phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: BG 444399, U cấp ngày 30/06/2011, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368 và việc vợ chồng bà H, ông C đã ký Hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐTC ngày 27/9/2016 với Ngân hàng A Chi nhánh P - Hòa Bình để bảo đảm khoản vay của Công ty là có thật.

Về việc bà H, ông C cùng các đồng nguyên đơn khởi kiện thì: Ngày 10/8/2011, theo giấy biên nhận có nội dung “*mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, ngày đó do bà Nguyễn Thị T2 là Chủ tịch HĐQT và bà Nguyễn Thị M phụ trách về mảng tài chính, thu chi của Công ty trực tiếp giao dịch. Theo ông biết thì bà Đỗ Thị H là bạn của bà T2, nên bà H có cho bà T2 mượn Giấy chứng nhận QSD đất để Công ty thế chấp Ngân hàng vay vốn. Bà T2 và bà M là người ký giấy biên nhận mượn giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/8/2011 với bà H và ông C. Sau đó, ông H1 có được đại diện Công ty ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 và các văn bản cam kết trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Giấy chứng nhận QSD đất của bà H được dùng để thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho các khoản vay của Công ty cổ phần Đ1 tại Ngân hàng A (A) - Chi nhánh P, Hòa Bình. Hạn mức tín dụng, thay đổi từng năm, tùy vào nhu cầu vay vốn của doanh nghiệp, vay đến mức nào thì cần có tài sản thế chấp tương ứng đến đấy. Riêng tài sản của bà H bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tối đa 1.650.000.000 đồng khoản vay của Công ty.

Quá trình vay vốn của Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình, Công ty cổ phần Đ1 trả nợ đều đặn từng năm, đến cuối năm 2019, Công ty mới gặp khó khăn và vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có thông báo đến Công ty và gia đình bà H về việc xử lý tài sản thế chấp (là nhà và đất gia đình bà H đang ở), do đó, bà H đã đòi lấy lại Giấy chứng nhận QSD đất.

Công ty không vay thêm lên được khoản tiền nào từ tài sản thế chấp của bà H vì tài sản đã được xác định giá trị tài sản bảo đảm rõ ràng trong hợp đồng thế chấp. Công ty xác nhận nhà đất theo Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BG 444399, U cấp ngày 30/06/2011, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368, thửa 343, Bản đồ 06 - Phương Lâm là tài sản của gia đình bà H, không phải tài sản của Công ty. Gia đình bà H không “vay kè”, không thụ hưởng tiền vay. Công ty đã nhận được các văn bản tố tụng do Tòa án tổng đặt, đã nhận được Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đã nắm được nội dung khởi kiện. Hiện tại Công ty khó khăn quá, khoảng 7, 8 năm nay không có sản xuất thu nhập gì, nợ thuê, không trả được nợ cho Ngân hàng, dẫn đến sự việc trên. Đối với Hợp đồng thế chấp nêu trên, ông H1 không nhớ là ký ở đâu, có thể là tại Công ty ông, ông thấy điều đó là bình thường và về pháp lý là Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu cơ quan thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm thì Công ty hoặc ông H1 sẽ đứng ra ký nhận nợ với bà H, ông C để giải quyết về sau. Công ty và ông H1 dù muốn cũng không thể trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho các đồng nguyên đơn theo nội dung của nguyên đơn khởi kiện.

### 3.2. Bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Hộ khẩu thường trú của bà T2 trước khi đi chấp hành án phạt tù là ở tổ B, phường Đ, TP H, tỉnh Hòa Bình cũ, nay là Phường H, tỉnh Phú Thọ. Bà T2 đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án và biết được nội dung khởi kiện của

nguyên đơn là bà **Đỗ Thị H** cùng các đồng nguyên đơn khởi kiện **Công ty cổ phần T6** do em trai bà **T2** là ông **Nguyễn Lương H1** làm giám đốc và các **Ngân hàng A**, trong đó có **Ngân hàng A Chi nhánh P - Hòa Bình**.

Về sự tham gia của bà **T2** trong vụ việc, bà **T2** cho biết: Sau khi bà **T2** nghỉ hưu có cùng với ông **Nguyễn Lương H1** thành lập và điều hành **Công ty TNHH Đ1**. Bà **T2** xác nhận có mượn giấy chứng nhận QSD đất của bà **H**, ông **C** để thế chấp Ngân hàng NN&PTNT - **Chi nhánh P - Hòa Bình** cho Công ty vay vốn, giá trị bảo đảm tiền vay là: 1.650.000.000 đồng. Nhà đất thế chấp đó là quyền sử dụng và sở hữu của bà **H**, Giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà **H**.

Khi bà mượn Giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp Ngân hàng đã có sự đồng ý của bà **H**, ông **C** và các con. Những người này đã làm việc trực tiếp với Ngân hàng nhiều lần. Hiện giờ bà **T2** đang bị đi chấp hành án phạt tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của những người khác (không liên quan đến tài sản của bà **H**, ông **C** và **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình**). Nay bà **T2** cũng không biết phải làm như thế nào. Các biên bản thỏa thuận, cam kết trả lại giấy chứng nhận QSD đất là do bà **H** thiết lập đưa bà **T2** ký. Do điều kiện đang chấp hành án phạt tù, bà **T2** có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

### **3.3. Bà Nguyễn Thị M trình bày:**

Xác định việc bà **M** và chồng là: **Ngô Thái D** đã chuyển nhượng lại nhà đất cho bà **Đỗ Thị H**. Trả tiền làm nhiều lần. Bà **M** đã đi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất mới cho bà **H**. Đến nay bà **M** không thắc mắc gì về quyền tài sản, bà **M** khẳng định tài sản nhà đất thửa 343 Bản đồ 06, Giấy chứng nhận QSD đất gia đình bà **H** đang đòi là gia đình bà **M** đã chuyển nhượng xong với bà **H**. Việc bà **H**, ông **C** cho bà **M**, bà **T2** và **Công ty cổ phần Đ1** mượn Giấy chứng nhận QSD đất, thế chấp QSD, quyền sở hữu nhà đất là tự nguyện.

Việc làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất bà **M** là người trực tiếp đi làm, khi làm xong bà có về báo lại với bà **H**. Nhưng do nhu cầu vay vốn của Công ty để hoạt động sản xuất kinh doanh nên ngay sau đó Công ty đã mượn lại Giấy chứng nhận QSD đất của bà **H** để thế chấp Ngân hàng. Sau đó bà **M** không còn làm ở **Công ty N2**.

### **3.4. Ngân hàng A cùng người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền là NN&PTNT Việt Nam Chi nhánh P - Hòa Bình trình bày:**

*\*/ Đối với yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận QSD đất:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 được ký kết giữa: “*Bên nhận thế chấp*” (Bên A) là **Ngân hàng A - Chi nhánh P**, “*Bên thế chấp*” (Bên B) là bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C**, “*Bên được cấp tín dụng*” (Bên C) là **Công ty cổ phần Đ1** (nay là **Công ty cổ phần T6**) cùng các tài liệu liên quan được công chứng tại **Phòng C3** và được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại điều 2 “*Nghĩa vụ được bảo đảm*” của Hợp đồng thế chấp số 01-2016/HĐTC ngày 27/09/2016 đã nêu rõ: “*Bên B*” tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó - nếu có) thế chấp cho “*Bên A*” để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của “*Bên C*” tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản

phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) trong đó số tiền gốc là: 1.650.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Tại tiết 3.1.6, Khoản 3.1, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 01-2016/HĐTC ngày 27/09/2016 đã nêu rõ: “*Bên B*” được quyền nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 Hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

Mọi thỏa thuận giữa các bên không có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật phía Ngân hàng, đều không có giá trị pháp lý, không làm thay đổi những nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp.

Hiện tại “*Bên C*” chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, toàn bộ dư nợ của Bên C đã quá hạn trả nợ và “*Bên B*” không phối hợp cùng Ngân hàng để xử lý tài sản đảm bảo theo thỏa thuận. Do đó, **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà **H** theo yêu cầu khởi kiện.

\*/ Đối với yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các văn bản: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC năm 2016 cùng toàn bộ các phụ lục (sửa đổi, bổ sung) và Văn bản công chứng số 2167 quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 cùng toàn bộ tài liệu liên quan được các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết. Các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, Hợp đồng thế chấp nêu trên cùng toàn bộ tài liệu liên quan được ký kết giữa các bên có hiệu lực bắt buộc thi hành với các bên giao kết.

\*/ Về diễn biến quá trình vay nợ, dư nợ, quá hạn của **Công ty Cổ phần T6** với **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** liên quan đến hợp đồng thế chấp số 01/2016/HĐTC ngày 27/09/2016 mà bà **H** cùng các đồng nguyên đơn đang khởi kiện; **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** đã ký kết các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức. Số: 3012 LAV 201601315. MKH: 3012 - 139802727 ngày 04/10/2016. Tổng mức tín dụng được cấp: 7.000.000.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số: 3012LAV201701278 ngày 23/10/2017. Tổng mức tín dụng được cấp: 7.000.000.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 3012LAV201800991 ngày 31/7/2018. Tổng mức tín dụng được cấp: 9.000.000.000 đồng

**Công ty cổ phần Đ1** nay là **Công ty cổ phần T6** là khách hàng vay vốn truyền thống của **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình**. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động để thi công xây lắp công trình. Trong quá trình vay vốn Công ty luôn trả nợ sòng phẳng. Kể từ thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 - hàng năm, Ngân hàng và bên vay vốn trước khi ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng mới đều có đối chiếu, trao đổi về việc vay vốn của Công ty, kiểm tra lại tài sản bảo đảm và sẵn sàng bổ sung thêm thỏa thuận, ghi nhận ý kiến khi bên thế chấp có yêu cầu chính đáng, phù hợp với quy

định của pháp luật. Thể hiện tại: biên bản xác định lại giá trị tài sản số 01/2017 ngày 12/10/2017, số 01/2018 ngày 19/06/2018 và Sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01- 2016/HĐTC ngày 19/06/2018.

- Tại thời điểm tháng 06/2018 và tháng 07/2018 (là thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng số 3012-LAV-201800991 ngày 31/07/2018), theo thông tin tín dụng của **Trung tâm T10 (C4)** - tình hình vay vốn của **Công ty cổ phần Đ1** hoàn toàn bình thường, khách hàng không có nợ xấu trong 05 năm gần nhất, không có nợ cần chú ý trong 12 tháng gần nhất. Cho đến thời điểm báo cáo của CIC tháng 02/2019 thể hiện khoản vay của Công ty tại **B Chi nhánh tỉnh P** chuyển nợ xấu và từ đó **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** đã ngừng giải ngân cho khách hàng, đồng thời thực hiện các biện pháp thu hồi nợ theo quy định.

\*/ Về "diễn biến quá trình đưa tài sản nhà đất theo giấy chứng nhận QSD đất số seri BG 44439 do **UBND thành phố U** cấp ngày 30/06/2011 đứng tên bà **Đỗ Thị H** vào thế chấp bảo đảm cho việc vay nợ":

Ngân hàng làm theo thủ tục chung. Giá trị tài sản bảo đảm do các bên thống nhất định giá là: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn); phạm vi bảo đảm là số tiền gốc là 1.650.000.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có).

Tại thời điểm **Công ty cổ phần Đ1** vay vốn **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** thì bà **Nguyễn Thị M**, bà **Nguyễn Thị T2** là các cổ đông của Công ty. Trong bộ hồ sơ vay vốn gửi **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** hàng năm, Công ty đều gửi đầy đủ biên bản họp và Nghị quyết của Hội đồng quản trị với việc thông qua hoạt động kinh doanh niên độ mới, về việc vay vốn Ngân hàng và việc dùng các tài sản bảo đảm cho khoản vay đều có sự đồng thuận nhất trí cao của các cổ đông Công ty.

Về nội dung văn bản thỏa thuận ngày 19/06/2018 giữa bà **Minh**, bà **T2**, **Công ty cổ phần Đ1** với vợ chồng bà **H**, ông **C** về thời hạn mượn Giấy chứng nhận QSD đất số seri BG 44439 do **U** cấp ngày 30/06/2011 - Ngân hàng không được thông báo, không được biết vấn đề trên. Ông **Nguyễn Khắc T4** không phải là người đại diện pháp lý của Ngân hàng. Các lần ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng, phụ lục hợp đồng là do phía Công ty thay đổi tên gọi.

Nếu **Công ty cổ phần Đ1** (nay là **Công ty cổ phần T6**) không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** sẽ tiến hành các bước để xử lý tài sản bảo đảm là QSD đất và tài sản gắn liền với đất của bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C** theo nội dung các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 theo quy định pháp luật. **Ngân hàng A - Chi nhánh P - Hòa Bình** đồng thời đại diện theo ủy quyền cho **Ngân hàng A** tham gia tố tụng không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Ngân hàng cho biết: Thời điểm bà **H** nhận chuyển nhượng QSD đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là đương nhiên Giấy chứng nhận QSD đất bà **M** không ở trong Ngân hàng, có thể là doanh nghiệp đã xử lý nợ và lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra. Ngân

hàng có đăng ký chữ ký mẫu tại **Phòng C3** nên không cần phải trực tiếp ra Phòng Công chứng ký hợp đồng thế chấp mà Công chứng viên chỉ cần đối chiếu chữ ký mẫu của đại diện Ngân hàng, còn việc bên thế chấp, bên được cấp tín dụng (**Công ty cổ phần Đ1**) có mặt tại Phòng Công chứng khi ký kết hợp đồng thế chấp, phụ lục sửa đổi thế chấp hay không là thuộc trách nhiệm của Phòng công chứng. Do sự thay đổi nhân sự, ông **T1** mới về công tác nên không khẳng định được bà **H**, ông **C** và đại diện **Công ty cổ phần Đ1** ký hợp đồng thế chấp tại đâu nhưng quan trọng nhất là bà **H**, ông **C** đều thừa nhận chữ ký trên Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan đều là chữ ký của bà **H**, ông **C**.

**3.5. Ngân hàng A Chi nhánh tỉnh P:** Có ý kiến không liên quan đến hoạt động kinh doanh của **Ngân hàng A Chi nhánh tỉnh P**.

#### **4. Ông Đỗ Đức H2 trình bày:**

Ngày 25/04/2011, ông **H2** là anh trai của bà **H** đã ký kết với vợ chồng bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C** một văn bản Hợp đồng hợp tác đầu tư, cùng nhau bỏ vốn mua ngôi nhà tại **phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình** (QSD đất và các tài sản gắn liền với đất) với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn) với mục đích đầu tư. Tỷ lệ bỏ vốn tại thời điểm đó của ông **H2** là khoảng 80%, vợ chồng bà **H, C** là khoảng 20%. Tuy nhiên, khi có Giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng bà **H** lại tự ý cho **Công ty cổ phần Đ1** (nay là **Công ty cổ phần T6**) mượn Giấy chứng nhận QSD đất thế chấp vào Ngân hàng để Công ty vay tiền. Ông **H2** không được bà **H** và ông **C** thông báo, chỉ sau khi Tòa án ra thông báo về việc thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của gia đình bà **H** thì ông mới được biết. Nay ông **H2** có ý kiến: Yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng bà **H**, ông **C** phải tiếp tục hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký với ông **H2** ngày 25/04/2011, tuyên vô hiệu các văn bản mà vợ chồng bà **H**, ông **C** đã ký như: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC ngày 27/09/2016 cùng toàn bộ các phụ lục (sửa đổi, bổ sung) và Văn bản công chứng số 2167 quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/09/2016.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông **H2** là ông **Lương Đình T3** có bổ sung và nêu rõ ý kiến: Đồng thuận với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người đại diện của bà **H**, ông **C**, tham gia tố tụng về phía nguyên đơn, không có ý kiến khác biệt gì khác (không phải là yêu cầu độc lập).

**5. Phòng C3 tỉnh Hòa Bình (nay là Phòng C2 tỉnh Phú Thọ) có văn bản trình bày như sau:**

Sau khi xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng và đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch và ký vào hợp đồng, giao dịch.

Công chứng viên nhận thấy đây là loại hợp đồng do các bên soạn thảo sẵn, các bên tham gia hợp đồng gồm: bên nhận thế chấp, bên thế chấp, bên vay vốn đã nghiên cứu toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng. Các thành viên hộ gia đình có tài sản thế chấp, trong đó có chủ hộ gia đình đã tự nguyện tham gia định giá và ký vào biên bản định giá tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSD đất có trong hồ sơ.

Các tài liệu về tài sản là Giấy chứng nhận QSD đất, CMND do bên thế chấp cung cấp đầy đủ. Bên thế chấp là các thành viên hộ gia đình đã tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm, chủ thể tham gia hợp đồng có đủ CMND; chữ ký của bên thế chấp đã ký vào hợp đồng trùng khớp với chữ ký trong biên bản định giá tài sản.

Bên Ngân hàng đã ký, đóng dấu trước vào bản hợp đồng này do đã đăng ký chữ ký và mẫu dấu tại Phòng công chứng; Công ty cổ phần Đ1 đã ký và đóng dấu vào bản hợp đồng này cùng thời điểm với bên thế chấp, ký vào bản hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên theo quy định của pháp luật; chính vì thế công chứng viên chỉ đối chiếu các thủ tục trong hồ sơ để thực hiện việc công chứng vào hợp đồng. Phòng C3 tỉnh Hòa Bình (nay là Phòng C2 tỉnh Phú Thọ) đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Phú Thọ, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật (Bút lục 281, 282). Hiện tại do thay đổi, di chuyển nhà làm việc, bị thất lạc hồ sơ thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu của Ngân hàng nên Phòng công chứng không cung cấp được cho Tòa án.

**6. Chi nhánh Văn phòng Đ2:** đã nhận văn bản tố tụng của Tòa án, cung cấp hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu của Tòa án. Không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227, 228, Khoản 2 Điều 244; 264, 266, 267, 269, Điều 271, 273 - Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127; Khoản 6, Điều 404, Khoản 1 Điều 405; Khoản 1 Điều 407, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015: Điểm c, d Điều 17; Khoản 4 Điều 40; Khoản 1 và Khoản 2, Điều 44 của Luật công chứng;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Mạnh C;

- Tuyên vô hiệu: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 cùng toàn bộ các phụ lục, sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; văn bản công chứng số 2167 quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD kèm theo tại Phòng C3 tỉnh Hòa Bình.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T2, Công ty cổ phần Đ1, Ngân hàng N1 - Chi nhánh P; Ngân hàng N1 (trong phạm vi quản lý liên quan) phải liên đới nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368: thửa đất: 343, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ: phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình (cũ), nay là: phường H, tỉnh Phú Thọ; U cấp ngày 30/06/2011 đứng

tên “Bà **Đỗ Thị H**” cho bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C**. (đại diện nhận là: bà **Đỗ Thị H**).

- Chi nhánh **văn phòng Đ2** có nghĩa vụ xóa đăng ký thế chấp (ngày 27/9/2016 tại trang bổ sung 01 - Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368) theo yêu cầu của người được thi hành án.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị **T**, chị **C1** và khởi kiện của đồng nguyên đơn với **Ngân hàng A - Chi nhánh P**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/01/2026, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn **A - Chi nhánh P** kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo các đương sự không thoả thuận giải quyết toàn bộ vụ án. Người kháng cáo ý kiến: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vì có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, trường hợp không hủy án thì đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận của hiệu lực hợp đồng thế chấp.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo:

Bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 cùng toàn bộ các phụ lục, sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; Văn bản công chứng số 2167 quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xác định **Ngân hàng A** có tư cách pháp nhân còn Ngân hàng **Chi nhánh tỉnh P**, cũng như Ngân hàng **Chi nhánh P** không có tư cách pháp nhân nên không có quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng độc lập, trong vụ án này bị đơn là **Ngân hàng A (A) - Chi nhánh P**.

Về phần Quyết định của bản án: Buộc bà **M**, bà **T2**, **Công ty cổ phần Đ1**, Ngân hàng phải liên đới nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399 sổ vào sổ cấp GCN: CH 00368: thửa đất: 343, tờ bản đồ số: 06 cho bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C**, xác định đây là phần giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu và hiện tại **Ngân hàng N3 - Chi nhánh P** đang cầm giữ, vì vậy chỉ tuyên Ngân hàng trả lại Giấy CNQSDĐ là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015, chấp nhận một phần kháng cáo sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Phú Thọ với nội dung nêu trên

Về án phí: Do sửa án, nên **Ngân hàng N3- Chi nhánh P** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### **[2] Về nội dung kháng cáo:**

**2.1. Về việc tham gia tố tụng:** Theo Điều 68 BLTTDS: Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm.

- Căn cứ vào nội dung khởi kiện của Nguyên đơn thể hiện các đồng nguyên đơn khởi kiện chủ thể là **Ngân hàng A, Chi nhánh tỉnh P, Chi nhánh P**, cấp sơ thẩm đã giải thích chỉ **Ngân hàng A (A)** có tư cách pháp nhân, nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên việc khởi kiện này (thể hiện tại đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện ngày:14/3/2023); nhận thấy:

Theo khoản 1 Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020, khoản 1 Điều 74, Điều 84 Bộ luật Dân sự 2015 thì Chi nhánh....là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân. Theo quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của **Ngân hàng N1 (A)** quy định: Điều 1: Ủy quyền thường xuyên cho....Giám đốc, phó giám đốc Chi nhánh, đơn vị sự nghiệp thuộc **A**. Điều 2: (3) Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng khi **A** tham gia với tư cách là nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi tham gia tố tụng dân sự, tố tụng hành chính tại các cấp xét xử của Tòa án.

Như vậy, **Ngân hàng A** mới có tư cách pháp nhân còn Ngân hàng **Chi nhánh tỉnh P**, cũng như Ngân hàng **Chi nhánh P** không có tư cách pháp nhân nên không có quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng độc lập, do vậy trong vụ án này cần xác định bị đơn là - **Ngân hàng A (A)** Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Xuân T1** – Giám đốc Ngân hàng **Chi nhánh P**. địa chỉ: **Đường C, phường H, tỉnh Phú Thọ**.

- Căn cứ vào nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định **Văn phòng C5** tỉnh Hòa Bình là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, để họ thực hiện quyền và nghĩa vụ theo điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng với qui định tại Điều 68 BLTTDS.

### **2.2. Về quyền sử dụng thửa đất:**

- Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, số vào sổ cấp GCN: CH 00368: thửa đất: 343, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ: **phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình**

(cũ), nay là: phường H, tỉnh Phú Thọ; U cấp ngày 30/06/2011 đứng tên “Bà Đỗ Thị H”

Nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án chị T và chị C1 là con của bà H ông C trình bày được ông bà nội cho khoản tiền, hai chị đã góp số tiền này cho bố mẹ mua nhà đất (không có tài liệu để chứng minh). Việc thế chấp QSD đất, chị không được biết, không ký và không đồng ý với trình bày của Ngân hàng, tại cấp sơ thẩm chị T và chị C1 rút yêu cầu khởi kiện, đồng ý với nội dung khởi kiện của bà H, ông C

Ông Lương Đình T3 người đại diện theo ủy quyền của ông H2 (ông H2 là anh trai của bà H) có ý kiến đồng thuận với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người đại diện của bà H, ông C (ông Đ), tham gia tố tụng về phía nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

Ngày 05/5/2026 Chị Nguyễn Phương T và Nguyễn Ngọc C1, ông Đỗ Đức H2 có đơn trình bày quyền sử dụng thửa đất 343 và tài sản trên đất nêu trên là thuộc về ông C, bà H, đồng ý với phán quyết của cấp sơ thẩm.

Như vậy, có căn cứ để xác định quyền sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ: phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình (cũ), nay là: phường H, tỉnh Phú Thọ; U theo Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, số vào sổ cấp GCN: CH 00368: cấp ngày 30/06/2011 đứng tên “Bà Đỗ Thị H” là tài sản chung của bà Đỗ Thị H và chồng ông Nguyễn Mạnh C được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

### 2.3. Về việc ký hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 được ký kết giữa: “Bên nhận thế chấp” (Bên A) là Ngân hàng A - Chi nhánh P, “Bên thế chấp” (Bên B) là bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Mạnh C, “Bên được cấp tín dụng” (Bên C) là Công ty cổ phần Đ1.

Bà H và ông C khẳng định không được đến Ngân hàng hay Phòng công chứng để ký, điều này được bà M thừa nhận là có việc mang hợp đồng thế chấp đến nhà bà H. Ông Nguyễn Lương H1 cũng không khẳng định được ký Hợp đồng thế chấp tại đâu; đại diện Ngân hàng cũng không khẳng định được là bà H, ông C và Công ty cổ phần Đ1 có đến Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp hay không; bên cạnh đó Ngân hàng còn khẳng định “Ngân hàng không đến Phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp vì đơn vị đã đăng ký chữ ký mẫu ở Phòng công chứng” và cho rằng như vậy là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật Công chứng. Ngân hàng và Phòng công chứng không xuất trình được tài liệu thể hiện việc Ngân hàng đăng ký chữ ký mẫu theo đúng quy định pháp luật về công chứng.

Điều 44 Luật Công chứng 2014 quy định: “Việc công chứng phải được thực hiện tại trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng”.

Điều 48 Luật Công chứng 2014 quy định: “Người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch phải ký vào hợp đồng, giao dịch trước mặt công chứng viên. Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng”.

Như vậy, với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cũng như tranh tụng công khai tại phiên tòa không thể hiện được là có việc bà H, ông C và Ngân hàng gặp nhau đưa ra thông tin, ý chí, thỏa thuận, tiến tới giao kết Hợp đồng thế chấp nêu trên. Đồng thời không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được địa điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tại trụ sở cơ quan, tổ chức có thẩm quyền công chứng chứng thực. Mặt khác lời chứng của công chứng viên ghi người đại diện của Ngân hàng là ông Đặng Lê N chức vụ giám đốc, người được ủy quyền ông Nguyễn Thanh H3 chức vụ phó Giám đốc theo giấy ủy quyền số 100 ngày 08/12/2015 do ông Đặng Lê N ủy quyền, tuy nhiên hiện không có tài liệu này trong hồ sơ.

#### 2.4. Về nội dung điều khoản của hợp đồng thế chấp:

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp (về Nghĩa vụ được bảo đảm) đã ghi: Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kết cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa bên A và bên C (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) trong đó số tiền gốc là 1.650.000.000đ.

Điều 317 BLDS quy định: Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ. Các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Điều 293 BLDS quy định: Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm: (1). Nghĩa vụ có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm thì nghĩa vụ coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại. (2). Nghĩa vụ được bảo đảm có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện. (3). Trường hợp bảo đảm nghĩa vụ trong tương lai thì nghĩa vụ được hình thành trong thời hạn bảo đảm là nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 294 BLDS quy định: Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai: (1). Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. (2). Khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó.

Nhận thấy: Trong vụ án này, Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 chỉ xác định chung là đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng

được ký kết giữa bên A và bên C, mà không xác định cho hợp đồng tín dụng cụ thể nào, tài liệu hồ sơ thể hiện (A) - Chi nhánh P đã ký kết các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 3012 LAV 201601315. MKH: 3012 - 139802727 ngày 04/10/2016. Tổng mức tín dụng được cấp: = 7 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực,

Tại điều 9 của hợp đồng ghi: “Trong thời hạn của hợp đồng cấp tín dụng hạn mức nếu bên B có nhu cầu và được bên A chấp nhận ký hợp đồng cấp tín dụng mới, các bên sẽ thanh lý hợp đồng cấp tín dụng hạn mức này và ký hợp đồng cấp tín dụng hạn mức mới, toàn bộ dư nợ còn lại của hợp đồng cấp tín dụng hạn mức này sẽ chuyển sang theo dõi và thực hiện tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức mới”.

- Hợp đồng tín dụng số 3012LAV201701278 ngày 23/10/2017. Tổng mức tín dụng được cấp: = 7 tỷ đồng thời hạn 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực, tại điều 12 của hợp đồng ghi: “Toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng ngày 04/10/2016 được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng này”

- Hợp đồng tín dụng số 3012LAV201800991 ngày 31/7/2018. Tổng mức tín dụng được cấp: = 9 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực tại điều 12 của hợp đồng ghi: “Toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng ngày 23/10/2017 được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng này”.

Với nội dung trên thì hiện tại chỉ Hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2018 còn hiệu lực, Ngân hàng cũng đã thể hiện tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2026: A thực hiện cho công ty theo hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2018 số dư tạm tính đến ngày 31/5/2026 gốc là 624.322.423 đồng, lãi trong hạn là 1.307516.807 đồng.

2.5. Tại biên bản làm việc giải quyết khoản vay nợ ngày 09/6/2020 bà H có ý kiến: Vợ chồng không có nghĩa vụ gì liên quan đến hợp đồng tín dụng bởi ngày 19/6/2018 các bên gồm Công ty Đ1, gia đình tôi, ông Nguyễn Khắc T4 (cán bộ tín dụng, người quản lý khoản vay đã cùng nhau ký kết vào thỏa thuận chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm của vợ chồng tôi cho các khoản vay của công ty Đ1 trước ngày 19/6/2018, phía Ngân hàng cô tình giải ngân theo hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2018.

Nội dung biên bản thể hiện: Hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Tính đến thời điểm 15/6/2018 bà H, ông C đã thanh toán xong toàn bộ tiền mua nhà đất. Đến trước 30/8/2018, Công ty T8 với Ngân hàng. Sau ngày 30/8/2018 Công ty phải trả nợ Ngân hàng và trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho bà H, ông C. Biên bản thỏa thuận này có ký xác nhận của bà H, Công ty Cổ phần Đ1, có “Người làm chứng” là ông Nguyễn Khắc T4 - Cán bộ Ngân hàng Chi nhánh P.

Ngân hàng có ý kiến anh T4 chỉ là người chứng kiến nội dung buổi làm việc với tư cách cá nhân không phải người đại diện - bl 173, tuy nhiên tại thông báo xử lý nợ ngày 19/7/2022 thì Ngân hàng vẫn xác định ông Nguyễn Khắc T4 là các bộ xử lý nợ - bl 179. Tại Quyết định số 66/QĐ-HĐTV-KHDN ngày 22/01/2014 của (A) tại phần giải thích từ ngữ có nêu: (30) Người quản lý khoản vay là người được giao nhiệm vụ soạn thảo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo

đam, r tiền vay, đề xuất giải ngân khoản vay, kiểm tra, giám sát khoản vay, theo dõi đơn đốc thu hồi và xử lý khoản vay... Người quản lý khoản vay là cán bộ Ngân hàng nơi cho vay.

Có căn cứ xác định vào thời điểm ngày 19/6/2018 người thế chấp tài sản đã thể hiện ý chí chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản vay của công ty Đ1, anh T4 là người quản lý khoản vay đã biết về nội dung và là người có trách nhiệm thông báo lại cho Ngân hàng trước khi Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2018.

**2.6.** Hợp đồng thế chấp trong hoạt động ngân hàng là hợp đồng theo mẫu do tổ chức tín dụng soạn thảo. Theo khoản 2 Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp điều khoản của hợp đồng theo mẫu không rõ ràng thì phải giải thích theo hướng bất lợi cho bên đưa ra hợp đồng theo mẫu. Đặc biệt, theo Điều 406 và Điều 407, các điều khoản loại trừ trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu hoặc làm tăng trách nhiệm, hạn chế quyền lợi chính đáng của bên kia. Việc giải thích điều khoản " Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa bên A và bên C " trong hợp đồng thế chấp phải phù hợp với ý chí chung của các bên tại thời điểm giao kết, gắn với hợp đồng tín dụng gốc có hạn mức và thời hạn xác định, không thể hiểu là sự chấp thuận vô thời hạn, không giới hạn phạm vi.

Ngân hàng đã tự diễn giải theo hướng bất lợi cho bên thế chấp – coi như tài sản sẽ bảo đảm hết khoản vay này đến khoản vay khác trong tương lai mà không cần thông báo cho chủ tài sản là không phù hợp với với nguyên tắc tự nguyện, thiện chí (Điều 3 BLDS), lẽ tự nhiên, với khoản 1 Điều 294 BLDS và có thể gây thiệt hại không chính đáng cho bên có tài sản thế chấp.

Hành vi thỏa thuận với Công ty để tiếp tục dùng tài sản của bà H, ông C bảo đảm cho các khoản vay sau mà không có sự đồng ý của chủ tài sản bị xem là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận và pháp luật. Do vậy, ngân hàng không có quyền xử lý tài sản thế chấp này để thu hồi các khoản nợ phát sinh về sau.

**2.7.** Việc vợ chồng bà H có ký vào Sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01- 2016/HĐTC ngày 19/06/2018 là theo nội dung văn bản số 5857/NHNo-HSX ngày 21/7/2017 của (A) v/v bổ sung nội dung về giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể có nội dung:

3.2.12 Giao tài sản bảo đảm kèm theo đầy đủ giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm cho bên A hoặc được bên A ủy quyền khi phải xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ, đồng thời phải phối hợp với bên A để xử lý tài sản bảo đảm và thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản (nếu có)

3.3.8. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ. Bên B không phối hợp để giao tài sản cho bên A xử lý thì bên A được quyền thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ gốc, lãi, phí và tiền phạt (nếu có).

Cũng như việc vợ chồng bà H có ký vào biên bản xác định lại giá trị tài sản số 01/2017 ngày 12/10/2017, số 01/2018 ngày 19/06/2018. Các nội dung sửa đổi và biên bản đó chưa thể hiện việc thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.

**2.8.** Về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất:

Ngày 10/8/2011, vợ chồng bà **H**, ông **C** có cho bà **Nguyễn Thị T2** và bà **Nguyễn Thị Minh M1** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: BG444399 do **U**, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 30/06/2011; số vào sổ cấp GCN: CH 00368; đứng tên bà **Đỗ Thị H**. Hai bên có lập: 01 “Giấy biên nhận” ngày 10/8/2011, cam kết đến ngày 31/12/2011 sẽ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất – bl 17, nội dung mượn không thể hiện làm việc gì, nhưng theo lời khai của các bên thì để vay tiền cho **Công ty cổ phần Đ1**,

Theo Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21-9-2011 của Tòa án nhân dân Tối cao thì: Nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xác định hiện tại Giấy của bà **H** đang do Ngân hàng lưu giữ. do vậy việc xem xét trả lại giấy cho bà **H** được giải quyết đồng thời khi giải quyết cùng với hợp đồng thế chấp tài sản.

**2.9.** Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: (1). Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. (2). Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ..bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Theo Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án NDTC quy định: Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.

Quá trình giải quyết vụ án cho thấy các đương sự đều không có ý kiến giải quyết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào nội dung thông báo về việc thụ lý vụ án và biên bản tiếp cận công khai chứng cứ ngày 28/11/2023 thể hiện Ngân hàng biết nội dung khởi kiện nhưng Ngân hàng có ý kiến chung là không có yêu cầu phản tố, khi cần thiết sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ kiện khác - bl214. Ý kiến này của Ngân hàng là phù hợp với Điều 5 BLTTDS về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Việc cấp sơ thẩm chưa lập biên bản cụ thể là thiếu sót.

Nhận thấy, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng đã buộc bà **Nguyễn Thị M**, bà **Nguyễn Thị T2**, **Công ty cổ phần Đ1**, (**A**) - **Chi nhánh P**; (**A**) (trong phạm vi quản lý liên quan) phải liên đới nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đây là nội dung việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đúng khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. (khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận), xác định hiện tại (A) - Chi nhánh P đang cầm giữ giấy, vì vậy chỉ cần tuyên (A) - Chi nhánh P trả lại Giấy CNQSDĐ cho bà H là phù hợp và đầy đủ.

**2.10.** Theo Điều 29 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định: Hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, do vậy, trường hợp Công ty cổ phần Đ1, đổi tên là: Công ty cổ phần T9; nay đổi tên thành Công ty cổ phần T6 - HÒA BÌNH. Địa chỉ: số C T, tổ H, Q (cũ), phường H, tỉnh Phú Thọ chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền đã vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đòi nợ theo quy định.

[3] Như vậy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ và theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp để chấp nhận đơn khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận. Bản án sơ thẩm có một số nội dung cần sửa đổi (do người khởi kiện đã trình bày rõ tại phiên tòa phúc thẩm) như đã nhận định trên nên, nên chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Phú Thọ, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Giữ nguyên án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa một phần bản án nên người kháng cáo không phải phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12- Phú Thọ, cụ thể:

Căn cứ: Khoản 2, 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, 228, khoản 2 Điều 244; 264, 266, 267, 269, Điều 271, 273 - Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127; khoản 6, Điều 404, khoản 1 Điều 405; khoản 1 Điều 407, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. điểm c, d Điều 17; khoản 4 Điều 40; khoản 1 và khoản 2, Điều 44 của Luật Công chứng;

Căn cứ vào Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của U1.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Mạnh C;

- Tuyên vô hiệu: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-2016/HĐTC ngày 27/9/2016 cùng toàn bộ các phụ lục, sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp; văn bản công chứng số 2167 quyền số 02/2016, TP/CC-SCC/HĐGD kèm theo tại **Phòng C3** tỉnh Hòa Bình, nay sát nhập, chuyển đổi là: **Phòng C2**, tỉnh Phú Thọ.

- Buộc **Ngân hàng A - Chi nhánh P** trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, số vào sổ cấp GCN: CH 00368: thửa đất: 343, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ: **phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình (cũ)**, nay là: **phường H, tỉnh Phú Thọ**; U cấp ngày 30/06/2011 đứng tên “**Bà Đỗ Thị H**” cho bà **Đỗ Thị H** và ông **Nguyễn Mạnh C** (đại diện nhận là: bà **Đỗ Thị H**).

- Chi nhánh **Văn phòng Đ2**, tỉnh Phú Thọ có nghĩa vụ xóa đăng ký thế chấp (ngày 27/9/2016 tại trang bổ sung 01 - Giấy chứng nhận QSD đất số BG 444399, số vào sổ cấp GCN: CH 00368) theo yêu cầu của người được thi hành án.

## 2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí DSST. Mỗi bị đơn bà **M**, bà **T2**, **Công ty cổ phần T6** phải chịu án phí DSST là: 300.000 đồng. **Ngân hàng A - Chi nhánh P** phải chịu án phí DSST là: 300.000 đồng

Trả lại cho các nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị H**, ông **Nguyễn Mạnh C**, chị **Nguyễn Phương T**, chị **Nguyễn Ngọc C1** mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai: 0004571, 0004752, 0004753, 0004754 ngày 22/02/2023 tại: Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho **Ngân hàng A - Chi nhánh P** số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000666 ngày 23/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (09/6/2026).

**Nơi nhận:**

- Tòa phúc thẩm 1- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 12- Phú Thọ;
- TAND khu vực 12- Phú Thọ;
- P.THADS khu vực 12- Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Quang Tuấn**