TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BẮCTỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **109**/2025/DS-ST
Ngày 23 tháng 6 năm 2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*:* Ông Đặng Thế V;

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị H và ông Dương Minh T.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh D – Thư ký Tòa án nhân dân quận B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B: Bà Phong Thị L - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 6 năm 2025, Toà án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* giữa các đương sự:

*** Đồng Nguyên đơn**:

1. Ngân hàng TMCP A;

Địa chỉ: Số 198 đường Trần Quang Khải, phường T, quận K, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn T.

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển M;

Trụ sở: Số 254C Phố Thụy Khuê, phường K1, quận T, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng TMCP A.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn T.

(Có mặt).

*** Bị đơn**: Bà Cao Thị Phương N, sinh năm 1984;

Nơi thường trú: Căn hộ 604, chung cư 6 tầng, tổ dân phố Nhật Tảo 1, phường

N2, quận B, thành phố Hà Nội.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

+ Chị Vương Thị D, sinh năm 1990;

Nơi thường trú: Thôn Lưu Xá, xã Đ, huyện Đ1, TP. Hà Nội;

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1963;

+ Anh Vương Quốc C, sinh năm 1992;

Cùng nơi thường trú và nơi cư trú: Số 44, đường An Thọ 1, Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1994 (Theo văn bản uỷ quyền số 13061.2025/HUQ ngày 19/5/2025 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Vương Thị D: Ông Nguyễn Tuấn A – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội – Văn phòng Luật sư Anh Tuấn.

(Có mặt).

NHẬN THẤY:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Đại diện theo ủy quyền của Đồng Nguyên đơn thống nhất trình bày:***

1. Quá trình ký và thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm:

1.1 Hợp đồng tín dụng:

Bà Cao Thị Phương N vay vốn tại Ngân hàng A theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/4/2022, nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 7.400.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bảy tỷ bốn trăm triệu đồng)*;
- Mục đích vay vốn: Vay bù đắp mua bất động sản;
- Thời hạn vay: Kể từ ngày 21/4/2022 đến ngày 21/4/2054;
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của Lãi suất cơ sở do Ngân hàng A ban hành từng thời kỳ. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của Ngân hàng A đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3,69%/năm;

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn và được áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên bay thanh toán hết nợ gốc quá hạn;
- Lãi suất chậm trả: Bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

1.2 Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Toàn bộ quyền sử dụng 263m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 510227, số vào sổ cấp GCN: H01210 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 06/11/2007; Ngày 30/3/2022, tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Đ1 xác nhận chuyển nhượng cho bà Cao Thị Phương N.

Chi tiết về việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2210800213/ HĐTC/HNT-CTPN; Công chứng số 1815, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, địa chỉ: số 98 phố Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, quận K, thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quá trình đôn đốc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, bà Cao Thị Phương N vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng A. Ngân hàng A đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Cao Thị Phương N trả nợ nhưng bà Cao Thị Phương N vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 06/8/2024, bà Cao Thị Phương N đã trả cho Ngân hàng A số tiền là: 1.956.185.626 đồng (bao gồm, nợ gốc: 443.238.818 đồng, nợ lãi: 1.512.946.808 đồng).

Tính đến ngày 08/6/2024, bà Cao Thị Phương N còn nợ Ngân hàng A số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 6.956.761.182 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 328.999.569 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 7.752.329 đồng;
- Tổng nợ: 7.293.513.080 đồng.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay, Bên vay đồng thời là Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng A theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với Ngân hàng A.

Ngày 26/9/2024, Ngân hàng A và Công ty TNHH phát triển M ký Hợp đồng mua, bán nợ số 259 – 15/2024/HĐMBN_SBDD-TXM. Theo đó, Ngân hàng A bán một phần khoản nợ của bà Cao Thị Phương N theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/4/2022 CHO Công ty TNHH phát triển M, cụ thể là toàn bộ nợ gốc: 6.956.751.182 đồng.

Tính đến ngày 13/05/2025, bà Cao Thị Phương N đã trả cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M số tiền là: 1.956.195.626 đồng (bao gồm, nợ gốc: 443.248.818 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.509.476.768 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.470.040 đồng).

Tính đến ngày 13/05/2025, bà Cao Thị Phương N còn nợ Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M số tiền cụ thể như sau:

(Đơn vị: đồng)

Số tiền nợ	**Nợ gốc**	**Nợ lãi trong hạn**	**Nợ lãi quá hạn**	**Tổng nợ**
Ngân hàng A	0	441.679.487	56.768.016	**498.447.503**
Cty M	6.956.751.182	511.649.059	20.935.977	**7.489.336.218**
Tổng	**6.956.751.182**	**953.328.546**	**77.703.993**	**7.987.783.721**

Như vậy, tại thời điểm hiện nay, Bên vay đồng thời là Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với Ngân hàng A; Công ty TNHH Phát triển M.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M kính đề nghị Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội xem xét giải quyết các nội dung sau:

Buộc bà Cao Thị Phương N thanh toán cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M khoản nợ tại Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/04/2022, tổng nợ tạm tính đến ngày 13/05/2025 cụ thể như sau:

(Đơn vị: đồng)

Số tiền nợ	**Nợ gốc**	**Nợ lãi trong hạn**	**Nợ lãi quá hạn**	**Tổng nợ**
Ngân hàng A	0	441.679.487	56.768.016	**498.447.503**
Cty M	6.956.751.182	511.649.059	20.935.977	**7.489.336.218**
Tổng	**6.956.751.182**	**953.328.546**	**77.703.993**	**7.987.783.721**

Buộc bà Cao Thị Phương N thanh toán cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M, các khoản tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trên, kể từ ngày 14/05/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Cao Thị Phương N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M thì bà Cao Thị Phương N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

**** Tại Bản tự khai và lời trình bày trong đơn xin xét xử vắng mặt, Bị đơn là bà Cao Thị Phương N trình bày:***

Ngày 19/4/2022, tôi có ký Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN với Ngân hàng Ngân hàng A, nội dung Hợp đồng như Ngân hàng đã trình bày ở trên, cụ thể số tiền là 7.400.000.000 đồng để vay bù đắp mua bất động sản. Tài sản đảm bảo là Toàn bộ quyền sử dụng 263 m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 510227, số vào sổ cấp GCN: H01210 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 06/11/2007; Ngày 30/3/2022, tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Đ1 xác nhận chuyển nhượng cho tôi.

Tính đến ngày 08/6/2024, tôi còn nợ Ngân hàng A số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 6.956.761.182 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 328.999.569 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 7.752.329 đồng;
- Tổng nợ: 7.293.513.080 đồng.

Trong quá trình trả nợ theo từng tháng cho Ngân hàng, tôi gặp khó khăn kinh tế nên gần đây tôi không trả được theo Hợp đồng tín dụng. Tôi có làm đơn xin Ngân hàng gia hạn cho tôi thời gian thu xếp trả nợ, để không bị phát mại tài sản.

Tại Bản giải trình ngày 29 tháng 5 năm 2025 Bị đơn trình bày:

Thứ nhất, đối với bà Vương Thị D, bà Vương Thị D không liên quan đến việc của tôi và Ngân hàng Ngân hàng A.

Thứ hai, tôi có vay của Ngân hàng Ngân hàng A khoản tiền 7.400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ký vào ngày 19/4/2022. Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2,

huyện Đ1, thành phố Hà Nội. Tài sản này do tôi đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 77/2002/HĐGD lập ngày 24/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phùng Quân.

Về việc chậm thanh toán: Do hoàn cảnh cá nhân phát sinh bất ngờ, trong thời gian vay ngân hàng do tôi làm ăn thua lỗ; có thai và sinh con một mình, hiện đang nuôi con nhỏ hơn 01 tuổi nên tôi hiện gặp khó khăn tài chính và chưa có khả năng trả đúng hạn khoản vay nêu trên. Tuy nhiên, tôi không có ý định chây ì hay trốn tránh trách nhiệm. Nếu ngân hàng và Toà án không gia hạn, thì tôi đồng ý phát mại tài sản đảm bảo là bất động sản tại K2, Đ1 đã thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, số tiền phát mại còn lại tôi đề nghị Ngân hàng trả lại cho tôi, vì tôi là chủ sở hữu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Vương Thị D trình bày:

Khoảng tháng 3/2022, qua mối quan hệ xã hội tôi có quen biết chị Cao Thị Phương N. Khi đó, tôi đang có nhu cầu vay vốn để đầu tư kinh doanh và chị N có nói chị có khả năng vay vốn với lãi suất thấp là 0,8%/tháng. Tại thời điểm đó, nhà và đất của tôi nêu trên gia đình tôi đang thế chấp tại Ngân hàng liên doanh V (VRB) để vay hơn 1 tỷ đồng. Vì tôi có nhu cầu vay thêm tiền để đầu tư kinh doanh nên tôi có nhờ chị N cho tôi vay 2,5 tỷ đồng (khoảng 1,2 tỷ đồng để tôi trả vào ngân hàng liên doanh Việt Nga; 1,3 tỷ đồng để tôi đầu tư kinh doanh). Chị N thống nhất cho tôi vay 2,5 tỷ. Tôi đã trả cho ngân hàng liên doanh Việt Nga và đã xóa đăng ký thế chấp Giấy CNQSD đất của tôi.

Theo yêu cầu của chị N để đảm bảo cho khoản vay chị N cho vay 2,5 tỷ đồng, tôi phải thế chấp Giấy CNQSD đất cho chị N và phải ký Hợp đồng giả cách làm thủ tục sang tên Giấy CNQSD đất của tôi cho chị N. Ngày 24/03/2022, tôi đã ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Giấy CNQSD đất của tôi cho chị N. Nhưng trước đó ngày 22/03/2022, chúng tôi đã thỏa thuận cùng nhau lập Vi bằng để làm bằng chứng về việc tôi làm Hợp đồng chuyển nhượng cho chị N chỉ là hợp đồng giả cách. Vì trong bản cam kết của Vi bằng, điều 1.3 trong văn bản thỏa thuận của Vi bằng "Trong thời hạn vay, bên B (chị Cao Thị Phương N) không được chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, hứa bán liên quan tới tài sản trên cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Nếu vi phạm, bên B phải bồi thường tương đương giá trị tài sản nêu trên cho bên A (là tôi)". Trong mục 1.4 của Vi bằng, chúng tôi cam kết thỏa thuận "Khi nào không có nhu cầu vay vốn (trong thời hạn 10 năm) bên A có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho bên B. Bên B có trách nhiệm ký hợp đồng chuyên nhượng (có công chứng) để sang tên lại tài sản cho bên A".

Tôi đã trả lãi đầy đủ cho chị N 19 tháng, mỗi tháng tôi trả 20 triệu đồng và trả lãi từ tháng 4/2022 đến tháng 10/2023. Mặc dù từ tháng 5/2023 tôi đã liên tục liên lạc

với chị N để yêu cầu chị N cho tôi thanh toán tiền gốc và lãi trả chị N vì tôi không còn nhu cầu vay vốn nữa và tôi yêu câu chị Nhưng trả lại nhà và đất cho tôi. Nhưng chị N nân ná, tránh mặt tôi. Vì thế tôi vẫn phải trả lãi đều cho chị N đến tháng 10/2023. Đến tháng 11/2023, tôi bất ngờ được biết chị N đã thế chấp Giấy CNQSD đất của tôi để vay gần 8 tỷ đồng tại Ngân hàng A.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị N trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng và nếu chị N không trả được thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án bán đầu giá tài sản của tôi. Sự việc này tôi có nguy cơ bị mất tài sản là nhà và đất của tôi. Để chứng minh cho việc tôi lập Hợp đồng mua bán với chị N là hợp đồng giả cách:

- Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi đã lập hai Vi bằng thể hiện nội dung cam kết trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng (Vi bằng số: 1206/2022/VP-TPLHN ngày 22/03/2022 (thỏa thuận vay), Vi bằng số: 65/2024/VB-TPLHĐ ngày 13/01/2024 (việc chị N từ chối không cho tôi tất toán khoản vay).

- Tôi đã trả lãi cho chị N 19 tháng trước khi yêu cầu chị N tất toán (Sao kê Ngân hàng về giao dịch thanh toán tiền lãi hàng tháng cho chị N).

- Gia đình tôi vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại nhà và đất của tôi thế chấp cho chị N mà chị N không có quyền ăn ở, sinh hoạt, quản lý tài sản này.

- Gia đình tôi vẫn nộp thuế đất đầy đủ Giấy CNQSD đất nêu trên cho đến nay (năm 2024).

- Gia đình tôi không hề biết chị N thế chấp tài sản của gia đình để vay Ngân hàng A (vì từ trước đến nay chưa một lần ngân hàng A qua gia đình tôi để tìm hiểu, thẩm định tài sản của gia đình tôi để cho chị N vay tiền).

- Ngày 01/11/2023, tôi đã gửi đơn yêu cầu ngăn chặn không giao dịch tài sản là giấy CNQSD đất của tôi + hồ sơ vị bằng tới Ngân hàng TMCP A - chi nhánh Đống Đa và được ông Nguyễn Tuấn Anh đại diện Ngân hàng (Ngân hàng A) xác nhận đã tiếp nhận đơn và hồ sơ của tôi. Ngày 02/11/2023, tôi đã gửi đơn yêu cầu ngăn chặn không cho giao dịch giấy CNQSD đất của tôi tới UBND xã K2 và cũng được UBND xã xác nhận đã nhận đơn của tôi. Tôi đã có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

+ Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa tôi với chị Cao Thị Phương N – số công chứng 722, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2022 tại Văn phòng công chứng Phùng Quân, thành phố Hà Nội vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

+ Tuyên hủy giấy CNQSD đất của Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 03 diện tích 263m2 tại địa chỉ Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, Hà Nội, hiện đứng tên chị Cao Thị Phương N.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị Cao Thị Phương N với Ngân hàng A, số công chứng 1815/2022 ngày 19/04/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Hà Nội vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tôi không chậm lãi đối với chị N. Trước khi chậm lãi tôi đã yêu cầu chị N tất toán nhưng chị N không đồng ý tất toán. Theo điều khoản cam kết ngày 22/3/2022, tôi được phép tất toán trước hạn. Đến ngày 19/05/2023, tôi có yêu cầu chị N là muốn tất toán toàn bộ số tiền để lấy sổ về nhưng chị N không đồng ý (có ghi nhận tại Văn bằng đã nộp cho Tòa án). Như vậy, chị N đã vi phạm chứ không phải tôi.

Theo như điều khoản cam kết là nếu không có nhu cầu, cụ thể khoản 1.4. "Khi nào không còn nhu cầu vay vốn (trong thời hạn 10 năm), bên A có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tiền gốc" và tại điều khoản 1.10. "…." Nhưng tại tin nhắn ngày 19/5/2023 trong Vi bằng có nghi nhận thì khi tôi có nhu cầu muốn tất toán khoản vay để lấy sổ về thì chị N không đồng ý. Vì vậy, chị N đã vi phạm điều khoản đã cam kết, lỗi thuộc về chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Năm 2018, chị Vương Thị D (là con gái thứ 2 của vợ chồng tôi) về gia đình nói chuyện cần vay vốn Ngân hàng, khi D vay Ngân hàng Liên doanh Việt – Nga thì tôi có biết và cả gia đình đã đồng ý sang tên thửa đất cho chị D. Tôi hoàn toàn không biết việc chị D vay tiền chị N, chỉ nghe D nói là có vay chị N tiền nhưng quá trình vay mượn, thế chấp như thế nào, gia đình tôi không biết. Từ trước đến nay, chỉ có Ngân hàng liên doanh Việt – Nga đến nhà tôi thẩm định, còn Ngân hàng A đến thẩm định thì tôi hoàn toàn không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vương Quốc C thống nhất trình bày với chị Vương Thị D và bà Nguyễn Thị Quý.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Yêu cầu Tòa án buộc bà Cao Thị Phương N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 7.987.783.721 đồng (Trong đó: Tiền nợ gốc là 6.956.751.182 đồng; tiền nợ lãi trong hạn là 953.328.546 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 77.703.993 đồng, tạm tính đến ngày 13/5/2025.

+ Buộc bà Cao Thị Phương N thanh toán cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M, các khoản tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trên, kể từ ngày 14/05/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

+ Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Cao Thị Phương N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát

sinh thì Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M thì bà Cao Thị Phương N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, Công ty TNHH Phát triển M cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

*** Luật sư Nguyễn Tuấn A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Vương Thị D nêu quan điểm**:

Đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà Cao Thị Phương N với chị Vương Thị D là vô hiệu do giả tạo. Đồng thời xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu. Cụ thể là chị Vương Thị D trả lại cho bà Cao Thị Phương N số tiền nợ gốc là 2.500.000.000 đồng, bà Cao Thị Phương N phải trả lại cho chi D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để chị đăng ký biến động lại tên trong Giấy chứng nhận. Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa bà Cao Thị Phương N với Ngân hàng Ngân hàng A ngày 19/4/2022 là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D, anh Vương Quốc C giữ nguyên yêu cầu độc lập, đồng ý với quan điểm bảo vệ của Luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà Cao Thị Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc Toà án xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

- Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về các khoản nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng giữa các đương sự.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D và anh Vương Quốc C. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Phương N với chị Vương Thị D ký ngày 24/3/2022 là vô hiệu do giả tạo, đồng thời xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

- Không chấp chấp yêu cầu độc lập của của bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D và anh Vương Quốc C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Ngân hàng A với bà Cao Thị Phương N ngày 24/3/2022, do thủ tục thế chấp và đăng ký biến động đất đai đúng quy định của pháp luật.

+ Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn; buộc bị đơn Cao Thị Phương N phải chịu toàn bộ án phí. Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Quý do bà Quý là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án Dân sự có tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A (Ngân hàng A) với bà Cao Thị Phương N. Bà N có địa chỉ cư trú tại: Tổ dân phố Nhật Tảo 1, phường N2, quận B, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Ngân hàng A và Công ty TNHH phát triển M ký Hợp đồng mua, bán nợ số 259 – 15/2024/HĐMBN_SBDD-TXM ngày 26/9/2024. Theo đó, Ngân hàng A bán một phần khoản nợ của bà Cao Thị Phương N theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/4/2022 cho Công ty TNHH phát triển M, cụ thể là toàn bộ nợ gốc: 6.956.751.182 đồng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng A và Công ty TNHH phát triển M là đồng nguyên đơn trong vụ án.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã triệu tập, tống đạt hợp lệ cho bị đơn. Bà Cao Thị Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt, Toà án căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Thực tế bất động sản tại thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, thành phố Hà Nội đang là đối tượng xem xét, giải quyết liên quan đến Hợp đồng thế chấp có vợ chồng anh Vương Quốc C cùng các con và mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị Quý đang ăn ở, sinh sống. Tuy nhiên, vợ và các con anh Chí không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có công sức gì đối với bất động sản này, nên Toà án không đưa vợ, con anh Vương Quốc C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán nợ của nguyên đơn, theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/4/2022. Hội đồng xét xử nhận thấy: Do có nhu cầu vay tiền bù đắp mua bất động sản, nên Ngân hàng Ngân hàng A và bà Cao Thị Phương N ký Hợp đồng tín dụng với thời hạn từ ngày 21/4/2022 đến ngày 21/4/2024. Số tiền Ngân hàng A đã giải ngân cho bà N là 7.400.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bảy tỷ bốn trăm triệu đồng)*. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng nêu trên là hợp pháp.

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Cao Thị Phương N đã trả cho ngân hàng Ngân hàng A số tiền là: 1.956.185.626 đồng (Bao gồm, nợ gốc: 443.238.818 đồng, nợ lãi: 1.512.946.808 đồng).

Do bà Cao Thị Phương N vi phạm nghĩa vụ trả tiền, theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng A, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn bà Cao Thị Phương N phải trả các khoản gốc và lãi là có căn cứ. Bị đơn bà Cao Thị Phương N thừa nhận đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Ngân hàng A, thừa nhận số nợ gốc như Ngân hàng thông báo; đề nghị xem xét cho thời gian thu xếp để trả nợ. Trường hợp không thu xếp được việc trả tiền bà đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản đảm bảo. Hội đồng xét xử thấy cần buộc bị đơn bà Cao Thị Phương N phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh như yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa. Cụ thể, cần buộc bà Cao Thị Phương N phải thanh toán trả cho nguyên đơn các khoản tiền sau đây, tính đến ngày 13/5/2025 là:

- Nợ gốc: **6.956.751.182** đồng;.
- Nợ lãi trong hạn là: **95.3.328.546** đồng;
- Lãi quá hạn là: **77.703.993** đồng;
- Tổng cộng là: **7.987.783.721** đồng.

[2.3]. Xem xét, đánh giá về Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ngân hàng Ngân hàng A với bà Cao Thị Phương N; xem xét yêu cầu của Nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản bảo đảm. Đồng thời đánh giá, xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2210800213/HĐTC/HNT-CTPN; Công chứng số 1815, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, địa chỉ: số 98 phố Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, quận K, thành phố Hà Nội:

- Theo các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình cùng tài liệu chứng cứ Toà án thu thập, làm việc với Thẩm định viên, cán bộ chuyên viên kiểm tra hiện trạng bất động sản và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công (Tên giao dịch S-VALUE), thể hiện: ngày 11/3/2022 Công ty Thẩm định giá S-VALUE nhận được phiếu yêu cầu thẩm định đối với bất động sản tại thôn An Thọ, xã K2, huyện

Đ1, thành phố Hà Nội của Ngân hàng Ngân hàng A – Chi nhánh Đống Đa – Phòng giao dịch Nguyễn An Ninh, tên khách hàng liên hệ thẩm định là "D, điện thoại 0973824246". Sau khi tiếp nhận yêu cầu, Công ty S-VALUE phân công Thẩm định viên Nguyễn Thị Phượng cùng chuyên viên Vũ Văn An thực hiện công việc thẩm định giá, cung cấp dịch vụ theo yêu cầu khách hàng. Ngày 24/3/2022 Công ty S-VALUE ký Hợp đồng Thẩm định giá tài sản đối với bà Vương Thị D số Hợp đồng: 029964/2022/HĐTĐG-HO. Cùng ngày nhân viên được phân công thẩm định là Vũ Văn An liên hệ điện thoại với bà Vương Thị D và thực hiện biên bản khảo sát, kiểm tra hiện trạng bất động sản. Căn cứ vào các tin nhắn, bản ảnh và các tài liệu do Thẩm định viên, chuyên viên và Công ty S-VALUE cung cấp, đủ căn cứ xác định ngày 24.3.2022 Công ty S-VALUE được bà Vương Thị D dẫn đến bất động sản mang tên bà Vương Thị D tại địa chỉ: Số 44, đường An Thọ 1, thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, thành phố Hà Nội tiến hành khảo sát hiện trạng làm căn cứ phát hành chứng thư Thẩm định giá. Thời điểm khảo sát, thẩm định bất động sản này mang tên bà Vương Thị D và đang được thế chấp tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga, đảm bảo cho khoản tiền vay 1.300.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Quý. Như vậy, thời điểm tiến hành khảo sát, thẩm định và phát hành Chứng thư Thẩm định giá, bất động sản mang tên chị Vương Thị D và chị D đang là chủ sở hữu bất động sản. Giá trị bất động sản theo Chứng thư Thẩm định có giá trị là 10.960.000.000 đồng. Đây là căn cứ để các bên tham gia giao dịch giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay tín dụng được các bên ký kết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cũng như Luật sư cho rằng thủ tục thẩm định tài sản thế chấp vi phạm pháp luật vì khi đó tài sản không thuộc quyền của bà N, tài sản là của gia đình ông Vương Văn Chi, bà Nguyễn Thị Quý. Chị Vương Thị D chỉ đứng tên trong Giấy chứng nhận. Trong cùng 1 ngày 24/3/2022 chị Vương Thị D ký cả 3 văn bản là trái pháp luật (Hợp đồng dịch vụ thẩm định với Công ty S-VALUE; Biên bản khảo sát bất động sản và Hợp đồng chuyển nhượng với bà Cao Thị Phương N). Ngày 24/3/2022 cũng là ngày Văn phòng đăng ký đất đai xoá thế chấp đối với bất động sản tại Ngân hàng liên doanh Việt – Nga.

- Về quan điểm này của Luật sư bảo vệ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của chị Vương Thị D và bà Cao Thị Phương N thể hiện thông qua mối quan hệ xã hội chị D biết bà N cho vay tiền, nên hai bên gặp nhau trao đổi để vay tiền. Thời điểm bàn bạc thống nhất với nhau như thế nào không được các đương sự thể hiện. Tuy nhiên pháp luật dân sự không cấm việc các đương sự thống nhất với nhau về việc xem xét thẩm định tài sản đảm bảo cho khoản

tiền vay trong tương lai, nếu tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp đủ điều kiện và đúng quy định của pháp luật.

- Bộ hồ sơ gia đình bà Quý, chị D và anh Chí giao nộp thể hiện thời điểm 11/3/2022, 24/3/2022 tài sản nhà, đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga mang tên chị Vương Thị D, vì vậy bà N không có quyền ký Hợp đồng làm thủ tục bàn bạc thoả thuận thế chấp với Ngân hàng A. Do đó Luật sư cho rằng bà N làm việc và yêu cầu Ngân hàng làm phiếu yêu cầu Công ty Thẩm định giá S – Value tiến hành khảo sát, thẩm định bất động sản mang tên chị D là trái pháp luật.

Như trên đã phân tích, pháp luật dân sự không cấm các đương sự bàn bạc và thực hiện các giao dịch dân sự, nếu không vi phạm điều cấm của Luật. Từ năm 2021 đến trước ngày 24/3/2022 bất động sản này mang tên chị Vương Thị D và được thế chấp cho khoan vay 1.300.000.000 đồng tại Ngân hàng liên doanh V. Điều này chứng minh điều ngược lại quan điểm của Luật sư, đó chính là tài sản của bà Vương Thị D đã từng được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của mẹ đẻ mình là bà Nguyễn Thị Quý. Do đó, việc chị D ký Hợp đồng Dịch vụ Thẩm định và biên bản khảo sát đối với bất động sản mang tên mình để thực hiện việc chuyển nhượng và thế chấp tại Ngân hàng trong tương lai là điều pháp luật không cấm.

- Nghiên cứu VI BẰNG lập ngày 22/3/2022 do chị Vương Thị D xuất trình, xét thấy tại Điều 1.7 của "Văn bản Thoả thuận và Cam kết" được bà Cao Thị Phương N và chị Vương Thị D ký kết, thể hiện: "Bên B (bà N) được quyền tái thiết vốn từ ngân hàng". Có nghĩa là bà Cao Thị Phương N được quyền sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng bất động sản mang tên chị D thế chấp hoặc đảm bảo để vay vốn tại các Ngân hàng trong thời hạn 10 năm hoặc đến khi chị D thông báo trả lại số tiền đã vay của bà N. Có nghĩa là bà Cao Thị N được quyền sử dụng bất động sản tại thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, TP. Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của chính bà N tại Ngân hàng TMCP A.

- Do các đương sự đã thoả thuận được với nhau về giá trị bất động sản và đã đủ điều kiện thế chấp tài sản đảm bảo, nên trong cùng một ngày (19/4/2022) Ngân hàng Ngân hàng A, bà Cao Thị Phương N thực hiện hai giao dịch gồm: Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: REF2210800213/ HĐTC/HNT-CTPN. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, địa chỉ: số 98 phố Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, quận K, thành phố Hà Nội thực hiện, theo Hợp đồng Công chứng số 1815, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/4/2022. Đến ngày 20/4/2022 Văn phòng đăng ký đất

đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Đ1 đã thực hiện việc đăng ký biến động thế chấp bất động sản này tại Ngân hàng TMCP A.

Như vậy, trình tự thủ tục, điều kiện và diễn biến thực tế của việc tất toán khoản vay trước hạn, xoá thế chấp tại Ngân hàng liên doanh V của bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D và thực hiện các giao dịch xem xét hiện trạng bất động sản, thẩm định tài sản đảm bảo cũng như giao kết các Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Vương Thị D cùng gia đình bà Quý, anh Chí là đúng quy định của pháp luật. Thủ tục nhận thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo của Ngân hàng TMCP A đối với bà Cao Thị Phương N đều đúng quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo của nguyên đơn trong trường hợp bà Cao Thị Phương N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng A.

Việc Toà án chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn đồng nghĩa với việc không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 19/4/2022 giữa Ngân hàng A và bà Cao Thị Phương N ký là vô hiệu của bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D và anh Vương Quốc C.

- Đặc điểm của tài sản đảm bảo như sau: Toàn bộ quyền sử dụng 263m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 510227, số vào sổ cấp GCN: H01210 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 06/11/2007; Ngày 30/3/2022, tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Đ1 xác nhận chuyển nhượng cho bà Cao Thị Phương N.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay được Toà án xem xét và thẩm định ngày 16/4/2025 là phù hợp với hồ sơ pháp lý về tài sản đảm bảo khi cho vay mà ngân hàng Ngân hàng A cung cấp cho Toà án. Cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành phát mại trong trường hợp bà Cao Thị Phương N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ.

[2.4]. Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D, anh Vương Quốc C đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Phương N với chị Vương Thị D.

- Nguồn gốc bất động sản, nhà đất: Theo trình bày của gia đình bà Quý cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện toàn bộ nhà, đất có nguồn gốc là của cha ông, tổ tiên ông Vương Văn Chi để lại cho ông Chi. Đến năm 2007 UBND

huyện Đ1, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 510227 ngày 06/11/2007 mang tên: "Hộ ông Vương Văn Chi, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Quý, sinh năm 1963" vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01210 đối với thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, tỉnh Hà Tây (*nay là thành phố Hà Nội*) có diện tích 263m^2.

Năm 2012 ông Vương Văn Chi chết, các đương sự chưa làm thủ tục khai nhận thừa kế, đăng ký biến động đất đai. Đến năm 2018 gia đình bà Nguyễn Thị Quý làm thủ tục khai nhận thừa kế. Theo đó gia đình làm thủ tục cho chị Vương Thị D đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Đ1 đăng ký biến động mang tên chị Vương Thị D ngày 11/9/2018. Đến ngày 08/10/2018 tài sản này được đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội – PGD Hàng Bông. Đến ngày 06/7/2021 xoá đăng ký thế chấp. Ngày 19/7/2021 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh Việt – Nga, đến ngày 24/3/2022 xoá thế chấp. Ngày 19/4/2022 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Đống Đa.

Như vậy, tài sản là nhà đất này có nguồn gốc là của gia đình người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Vương Văn Chi. Tài sản này không phải do vợ chồng ông Vương Văn Chi, bà Nguyễn Thị Quý tạo lập được, cũng không phải do chị D hay anh Chí tạo lập được. Năm 2012 ông Vương Văn Chi chết, đến năm 2018 gia đình làm thủ tục khai nhận thừa kế mang tên chị Vương Thị D. Sau khi đứng tên trong Giấy chứng nhận, chị D đã 02 lần thế chấp để vay các Ngân hàng. Điều này có thể thấy, chị Vương Thị D là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với bất động sản này mà không có bất kỳ tranh chấp hay phản đối nào của các con ông Vương Văn Chi (Là chị Duyên, anh Chí) bà Nguyễn Thị Quý khi khai nhận thừa kế và nhiều lần thế chấp tại các Ngân hàng.

- Đánh giá về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà Cao Thị Phương N và chị Vương Thị D:

Theo lời khai, lời trình bày của chị D và của bà Cao Thị Phương N, đầu năm 2022 chị D có nhu cầu cần vốn kinh doanh, nên thông qua mối quan hệ xã hội có quen biết chị N chuyên cho vay tín dụng. Khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Liên doanh V. Ngày 22/3/2022 chị D và bà N được Văn phòng Thừa phát lại Hà Nội lập VI BẰNG. Nội dung các bên thoả thuận là bà N cho cho chị D vay 2.500.000.000 đồng, lãi suất 0,8%/tháng, thời hạn vay là 10 năm. Khi nào không có nhu cầu vay vốn (trong thời hạn 10 năm) chị D có trách nhiệm thanh

toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho Bà N và bà N có trách nhiệm ký Hợp đồng chuyên nhượng (có công chứng) để sang tên lại tài sản cho chị D.

Đến ngày 24/3/2022 chị D và bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phùng Quân với giá trị giao dịch là 4.000.000.000 đồng. Đến ngày 30/3/2022 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện Đ1 sang tên trong Giấy chứng nhận cho bà Cao Thị Phương N. Như vậy, lời khai của bà N, chị D phù hợp với Vi bằng và cam kết lập ngày 22/3/2022. Bản chất của giao dịch giữa chị Vương Thị D và bà Cao Thị Phương N là quan hệ vay tiền (Số tiền 2.500.000.000 đồng). Việc bà N và chị D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản mang tên chị D tại An Thọ, K2, Đ1, Hà Nội là che dấu giao dịch vay tiền giữa các đương sự. Căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/3/2022 là giao dịch giả tạo. Do đó cần chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Vương Thị D, bà Nguyễn Thị Quý và anh Vương Quốc C. Tuyên bố giao dịch này là vô hiệu do giả tạo.

- **Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo**:

Căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì cần tuyên buộc chị Vương Thị D phải trả lại cho bà Cao Thị Phương N số tiền 2.500.000.000 đồng đã vay. Buộc bà Cao Thị Phương N phải trả lại tài sản cho chị D. Tuy nhiên, bất động sản này được Ngân hàng Ngân hàng A nhận thế chấp đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự. Do đó, cần buộc bà Cao Thị Phương N phải trả lại cho chị Vương Thị D giá trị của bất động sản đã được Ngân hàng nhận thế chấp hợp pháp.

Giá trị nhà, đất này được xác định tại Chứng thư thẩm định số: 25044/HĐ-TPV ngày 25/4/2025 của Công ty Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong có giá trị là **39.834.000.000** (Ba mươi chín tỷ, tám trăm ba mươi tư triệu đồng).

Đối trừ số tiền chị Vương Thị D đang cầm khoản vay gốc 2.500.000.000 đồng, cần buộc bà Cao Thị Phương N có nghĩa vụ trả cho chị Vương Thị D số tiền là: **37.334.000.000** đồng (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm ba mươi tư triệu đồng).

[2.5]. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Phương N với chị Vương Thị D ký ngày 24/3/2022 là vô hiệu và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Thế chấp tài sản ngày 19/4/2022 giữa bà Cao Thị Phương N với Ngân hàng Ngân hàng A là vô hiệu mà không yêu cầu bồi thương thiệt hại. Nên Hội đồng xét xử xét thấy cần dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D, anh Vương Quốc C

yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác, theo quy định tại Khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[2.6].

- Kết luận của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

- Luận cứ bảo vệ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Vương Thị D được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3]. Về án phí:

Bị đơn bà Cao Thị Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều: 116, 117, 118, 119,124, 133,280, 317, 318,319, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A và Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển M về việc " Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" đối với bà Cao Thị Phương N.

2. Xác nhận số tiền bà Cao Thị Phương N phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A và Công ty Trách nhiệm hữu hạn phát triển M các khoản tiền sau đây, tính đến ngày 13/5/2025, theo Hợp đồng cho vay từng lần số REF2210800213/HDTD/HNT-CTPN ký ngày 19/4/2022 với ngân hàng Ngân hàng A là:

- Nợ gốc: **6.956.751.182** đồng;.

- Nợ lãi trong hạn là: **953.328.546** đồng;

- Lãi quá hạn là: **77.703.993** đồng;

- Tổng cộng là: **7.987.783.721** đồng.

Buộc bà Cao Thị Phương N phải thanh toán cho Nguyên đơn toàn bộ nợ tính đến hết ngày 13/5/2025 số tiền là: **7.987.783.721** đồng.

Kể từ ngày 14/5/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, bà Cao Thị Phương N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán cho Nguyên đơn theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

3. Trường hợp bà Cao Thị Phương N không thanh toán khoản nợ nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự quận B, TP. Hà Nội và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, thế chấp trong vụ án là: Toàn bộ quyền sử dụng 263m^2 đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn An Thọ, xã K2, huyện Đ1, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 510227, số vào sổ cấp GCN: H01210 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 06/11/2007; Ngày 30/3/2022, tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Đ1 xác nhận chuyển nhượng cho bà Cao Thị Phương N.

Chi tiết về việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF2210800213/ HĐTC/HNT-CTPN; Công chứng số 1815, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/4/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, địa chỉ: số 98 phố Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, quận K, thành phố Hà Nội.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vương Thị D với bà Cao Thị Phương N – số công chứng 722, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2022 do Văn phòng công chứng Phùng Quân, thành phố Hà Nội thực hiện là vô hiệu.

- Xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc chị Vương Thị D phải trả lại cho bà Cao Thị Phương N số tiền 2.500.000.000 đồng đã vay.

+ Buộc bà Cao Thị Phương N phải trả lại giá trị tài sản là bất động sản tương đương số tiền **39.834.000.000** (Ba mươi chín tỷ, tám trăm ba mươi tư triệu đồng).

Đối trừ số tiền chị Vương Thị D đang cầm khoản vay gốc 2.500.000.000 đồng, cần buộc bà Cao Thị Phương N có nghĩa vụ trả cho chị Vương Thị D số tiền là: **37.334.000.000** đồng (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm ba mươi tư triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, mức lãi suất là 10%/năm của khoản tiền chưa thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Quý, chị Vương Thị D, anh Vương Quốc C yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bà Cao Thị Phương N trong vụ án dân sự khác.

6. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

7. Về án phí:

- Buộc bà Cao Thị Phương N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là **115.987.783.721** đồng.

- Trả lại nguyên đơn 57.700.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số: 0075328 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số: 0075514 ngày 06/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội. Bà Quý, chị D, anh Chí đã nộp đủ án phí.

Án xử công khai, sơ thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu yêu cầu độc lập có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn là bà Cao Thị Phương N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND Thành phố HN;
- VKSND TP. Hà Nội;
- VKS B;
- Chi cục THA quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Đặng Thế V