TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2026/DS-PT
Ngày 16-7-2026
V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Bà Trần Thị Vân Thuý

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 05 năm 2026 về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 265/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N1; địa chỉ: Số F N, phường T, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 (V1): Ông Nguyễn Thanh T, số CCCD: 001074026372 - Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T: Ông Hồ Anh T1, số CCCD: 036081017318 - Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh H2 (Giấy uỷ

quyền ngày 26/11/2024). Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Anh T1: Ông Đặng Xuân T2, số CCCD: 030073005691 - Trưởng phòng Quản lý nợ của Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh H2 và bà Đỗ Thị Dạ H, số CCCD: 012179002941 - Trưởng phòng Giao dịch Tứ Kỳ của Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh H2 (Giấy uỷ quyền ngày 17/10/2025); ông T1 và ông T2 vắng mặt, bà H có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tất T3, sinh năm 1971; số CCCD: 030071020454; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tất T3: Anh Nguyễn Tất K, sinh năm 1999, số CCCD: 030099015726; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 10/11/2025); có mặt;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Phan Lan A, sinh năm 2004, số CCCD: 030304004729 và anh Nguyễn Tất K, sinh năm 1999, số CCCD: 030099015726; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Lan A: Anh Nguyễn Tất K, sinh năm 1999, số CCCD: 030099015726; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2025); có mặt;

+ Anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1991, số CCCD: 030191007697; địa chỉ: Thôn L, xã Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Vũ Xuân T4, sinh năm 2003; số CCCD: 030203006829; địa chỉ: Số A Đ, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1985; số CCCD: 030085005698; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng; Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 2 - Công an thành phố H; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân T4 và ông Vũ Văn Đ: Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1974, số CCCD: 030174004692; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng (Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/4/2025); vắng mặt;

- Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1974; số CCCD: 030174004692; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Văn phòng C; địa chỉ: Số F đường T, phường L, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C: Bà Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1987; số CCCD: 001187004693 - Trưởng Văn phòng; vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số A T, phường H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Thanh V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thanh V: Ông Nông Văn T6 - Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Ủy ban nhân dân phường H (Giấy uỷ quyền ngày 09/12/2025); vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1, sinh năm 1974, số CCCD: 030174004692; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu trong hồ sơ vụ án ban đầu nguyên đơn là anh Vũ Xuân T4 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 (đất ở đô thị), địa chỉ tại số F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là phường H, thành phố Hải Phòng được công chứng số 1413, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa anh T4 và anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bị đơn là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T5; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn K1, anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A, bà Vũ Thị H1, ông Vũ Văn Đ, ông Nguyễn Tất T3, Ngân hàng TMCP N1, Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tất T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 21 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP N1 và anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A.

Đến ngày 25/3/2026, anh Vũ Xuân T4 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng TMCP N1 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Do đó, anh Vũ Xuân T4 và Văn phòng C nay thay đổi tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngân hàng TMCP N1 nay thay đổi tư cách là nguyên đơn. Ông Nguyễn Tất T3 nay thay đổi với tư cách là bị đơn. Các đương sự khác vẫn giữ nguyên tư cách tố tụng.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 (viết tắt: V1) trình bày:

Trên cơ sở xem xét các điều kiện vay vốn của ông Nguyễn Tất T3, V1 chi nhánh H2 - Phòng G và ông T3 đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025, hạn mức cho vay 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất và các thỏa thuận khác được ghi nhận tại hợp đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 (đất ở đô thị), địa chỉ số F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là phường H, thành phố Hải Phòng (viết tắt: thửa đất số

21) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 822339, số vào sổ cấp GCN: CH 000002 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 31/5/2010 mang tên bà Vũ Thị H1 (những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho anh Vũ Xuân T4 theo hồ sơ số 000002TA.001; H23.11.5.1-241003-0007 vào sổ theo dõi biến động số 000188.TA ngày 07/10/2024; Chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A theo hồ sơ số 000002.CN.002; H23.11.5.1-241231-0097 vào sổ theo dõi biến động số 000001.CN ngày 06/01/2025) cho V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025. V1 đã thực hiện giải ngân số tiền 3.500.000.000đ cho ông T3 theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 05/02/2025, các bên đã thực hiện đăng ký bảo đảm theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3 đã trả cho V1 số nợ gốc: 1.451.591đ, nợ lãi trong hạn: 74.363.014đ. Kể từ ngày 07/7/2025, ông T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho V1. Do đó V1 có yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Tất T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 26/3/2026 là: 3.723.277.437đ; trong đó nợ gốc: 3.498.548.409đ, nợ lãi trong hạn: 5.801.370đ, nợ lãi phạt quá hạn: 218.927.658đ.

Buộc ông Nguyễn Tất T3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Tất T3 trả hết nợ gốc và lãi cho V1.

Trường hợp ông Nguyễn Tất T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì V1 thông qua V1 Chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A theo Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

T7 nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho V1, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho ông Nguyễn Tất T3. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho V1 thì V1 thông qua V2 Chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Tất T3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật và ông Nguyễn Tất T3 phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho V2 theo Hợp đồng cho vay đã ký kết. V1 là người thứ ba ngay tình không biết trước đó giữa anh Nguyễn Văn K1, anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A, bà Vũ Thị H1, ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Xuân T4 có những giao dịch thỏa thuận gì với nhau.

Ngày 19/01/2026, V1 có Đơn thay đổi đơn yêu cầu độc lập và giữ nguyên quan điểm về việc "Tuyên nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi chi phí hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho V1, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho *ông Nguyễn Tất K và bà Phan Lan A...*".

Về việc anh Vũ Xuân T4 và người đại diện theo ủy quyền của anh T4 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, V1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tất T3 là anh Nguyễn Tất K trình bày:

Ông T3 nhất trí với phần trình bày của người đại diện V1 về thời gian, nội dung ký kết thỏa thuận và quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025, số tiền được giải ngân 3.500.000.000đ theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 05/02/2025. Để đảm bảo cho khoản vay, anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21 cho V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Ông T3 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của V1 về nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, xử lý tài sản thế chấp và nội dung thay đổi yêu cầu độc lập nêu trên. Về việc anh Vũ Xuân T4 và người đại diện theo ủy quyền của anh T4 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ông T3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Nguyễn Tất K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Lan A trình bày:

Do có quan hệ làm ăn vay mượn tiền nhau từ trước, khoảng cuối năm 2024 vợ chồng ông Vũ Văn Đ và bà Vũ Thị H1 có nhu cầu vay tiền trả nợ ngân hàng nên đặt vấn đề hỏi vay anh Nguyễn Văn K1 1.200.000.000đ. Vào ngày 20/11/2024, anh K sau khi được anh K1 trao đổi lại đã cho vợ chồng ông Đ và bà H1 vay số tiền 1.200.000.000đ trả nợ ngân hàng TMCP Q (viết tắt: V3). Đồng thời, vợ chồng ông Đ, bà H1 thỏa thuận rút được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ khu V, phường Á, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng đứng tên bố mẹ của ông Đ là ông Vũ Văn Đ1 và bà Vũ Thị N đang thế chấp tại ngân hàng sẽ tiếp tục làm thủ tục vay ở ngân hàng khác để lấy số tiền đó trả cho anh K. Chiều cùng ngày, vợ chồng bà H1, ông Đ tiếp tục vay anh K 100.000.000đ để mua điện thoại. Đối với các khoản vay của ông Đ, bà H1 với anh K có thỏa thuận miệng lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/01 ngày nhưng chưa trả được khoản gốc, lãi nào.

Sau này do hiện trạng nhà đất của bố mẹ ông Đ không khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên không

thể thế chấp để vay tiếp ở ngân hàng khác. Lúc này, anh K và anh K1 làm việc với vợ chồng ông Đ, bà H1 thống nhất vợ chồng ông Đ, bà H1 sẽ thực hiện chuyển nhượng một mảnh đất khác cho anh K để anh K đứng ra vay ngân hàng, bởi anh K có đăng ký kinh doanh nên việc vay vốn tại ngân hàng D hơn và vay được số tiền nhiều hơn. Ngoài ra, anh K1 còn thống nhất với gia đình bà H1, ông Đ, anh T4 về khoản nợ của anh K1 cho gia đình họ vay để trả vào ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T4. Sau đó, các bên chốt lại tổng số tiền anh K đã cho vợ chồng bà H1, ông Đ vay gốc là 1.300.000.000đ, số tiền anh K1 cho bà H1, ông Đ, anh T4 vay gốc là 2.050.000.000đ cùng với lãi, chi phí làm sổ sang tên,…được chuyển thành tiền chuyển nhượng thửa đất số 21. Vào ngày 31/12/2024, vợ chồng anh K, chị Lan A và anh Vũ Xuân T4 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 tại Văn phòng C. Vợ chồng anh K đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 21 và thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với thửa đất này cho V1 để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025 của ông Nguyễn Tất T3 (là bố đẻ anh K) với V1. Thực chất, anh K nhờ ông T3 đứng ra vay do có chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, đủ điều kiện vay vốn. Anh K thống nhất với phần trình bày trong đơn yêu cầu độc lập, đơn thay đổi đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án cho đến tại phiên tòa của người đại diện V1.

Về việc anh Vũ Xuân T4 và người đại diện theo ủy quyền của anh T4 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, anh K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về yêu cầu độc lập của V1: Anh K hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của V1 về số nợ gốc, lãi và xử lý tài sản thế chấp và nội dung thay đổi yêu cầu độc lập nêu trên.

Anh Nguyễn Văn K1 trình bày:

Anh K1 trình bày thống nhất với phần trình bày của anh K về quan hệ làm ăn vay tiền, số tiền vay giữa vợ chồng ông Đ, bà H1 với anh K1, anh K. Vào ngày 26/12/2024, anh K1 đã chuyển khoản vào tài khoản của ông Đ tại V3 làm 05 lần trong đó 04 lần chuyển 450.000.000đ/lần, 01 lần chuyển 250.000.000đ mục đích để ông Đ nộp tiền vào ngân hàng trả nợ cho anh T4 rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 21 để chuyển nhượng cho bên anh K1, K. Hai bên đã chốt lại tổng số tiền anh K1 và anh K cho ông Đ, bà H1 vay là 3.350.000.000đ cùng với tiền lãi, các chi phí làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đã được chuyển thành tiền chuyển nhượng thửa đất số 21. Tuy nhiên, anh K1 không còn nhớ chính xác số tiền chuyển nhượng được chốt lại là bao nhiêu, không có biên bản thỏa thuận nào giữa các bên. Do thời gian này, vợ anh K1 đi nước ngoài nên không thể trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng. Anh K1 và anh K thống nhất để vợ chồng anh K đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 với anh T4.

Đối với các khoản vay của ông Đ, bà H1 với anh K1, anh K có thỏa thuận miệng lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/01 ngày nhưng chưa trả được khoản gốc, lãi nào.

Về yêu cầu khởi kiện độc lập của V1: Anh K1 không có liên quan đến các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà V1 khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh Vũ Xuân T4 và người đại diện theo ủy quyền của anh T4 là bà Vũ Thị H1 trình bày:

Vào khoảng năm 2024, anh Vũ Xuân T4 có nhu cầu vay tiền để kinh doanh, trả nợ ngân hàng nên nhờ ông Vũ Văn Đ vay tiền giúp và tìm ngân hàng khác để vay được số tiền lớn hơn. Mục đích anh T4 dùng tiền để trả nợ tại VIB rút tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tiếp tục thế chấp tại ngân hàng khác để vay được số tiền lớn hơn và trả khoản nợ cho ông Đ. Sau đó, anh T4 được ông Đ thông tin lại có nhờ được anh Nguyễn Văn K1 là nhân viên ngân hàng TMCP H3 làm hồ sơ vay, nhưng anh T4 tuổi còn trẻ nên phải nhờ người khác là anh Nguyễn Văn K2 đứng tên vay hộ do anh K2 có đăng ký kinh doanh. Vì vậy, anh T4 phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21 cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K2, chị Phan Lan A đứng tên hộ để làm hồ sơ vay vốn và dùng tài sản này thế chấp cho khoản vay. Họ cũng cam kết khi vay được tiền của ngân hàng sẽ chuyển lại số tiền vay cho anh T4, đồng thời anh T4 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Khi anh T4 trả hết nợ ngân hàng thì vợ chồng anh K2 sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho anh T4.

Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 31/12/2024, tại Văn phòng C, anh T4 và vợ chồng anh K2 - chị Lan A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1413, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Mặc dù trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đ nhưng thực tế không có việc thỏa thuận về giá chuyển nhượng, không bàn giao đất cho vợ chồng anh K2 quản lý, sử dụng. Kể từ đó đến nay bà Vũ Thị H1 (mẹ của anh T4) vẫn sử dụng, quản lý thửa đất này. Bà H1 có dựng thêm 01 lán tôn trên đất. Tuy nhiên, vợ chồng anh K2 không làm thủ tục vay vốn ngân hàng như đã thỏa thuận. Bà H1 và ông Đ nhiều lần liên hệ, làm việc với anh K1, anh K2 cho đến sau tết âm lịch năm 2025, anh K2 mới thông tin lại với ông Đ đã vay được 3.500.000.000đ tại ngân hàng và thế chấp thửa đất số 21 nhưng không đưa lại tiền vay được của ngân hàng cho anh T4 mà tự anh K1, anh K2 đối trừ vào khoản nợ trước đó của ông Đ trong khi ông Đ vẫn phải trả lãi ngoài cho anh K1 cùng với trả lãi tại ngân hàng. Do đó, anh T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, được công chứng số 1413, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vợ chồng anh K2 - chị Lan A phải chuyển nhượng lại thửa đất số 21 cho anh T4.

Về yêu cầu độc lập của V1 khởi kiện ông Nguyễn Tất T3 phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tại ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 21, anh T4 xác định không có liên quan đến khoản vay của ông T3 nên không có ý kiến gì, ông T3 có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025, anh T4 không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng. Bởi lẽ, đối với yêu cầu khởi kiện của anh T4 thì ngân hàng không thể xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 21.

Ngày 25/3/2026, anh Vũ Xuân T4 và bà Vũ Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền nộp Đơn đề nghị về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh T4 và xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà Vũ Thị H1 trình bày:

Bà H1 có quan điểm trình bày thống nhất với anh Vũ Xuân T4 nêu trên. Bà H1 và ông Đ chung sống với nhau như vợ chồng từ khoảng năm 2011 cho đến khoảng năm 2020 không đăng ký kết hôn có 02 con chung, làm ăn chung nhưng kinh tế tách bạch. Bà H1 quen biết, vay mượn tiền của anh K2, anh K1 thông qua ông Đ.

Về khoản vay 1.300.000.000đ: Khoảng tháng 11/2024, ông Đ có nhu cầu đáo hạn khoản vay của ông Vũ Văn Đ1 và bà Vũ Thị N (là bố mẹ của ông Đ) tại V3 chi nhánh H2. Ông Đ đặt vấn đề vay của anh K1 1.200.000.000đ để trả nợ VIB. Đến ngày 20/11/2024, anh K2 theo sự chỉ đạo của anh K1 làm việc và thỏa thuận với ông Đ cho vay với lãi suất 4.000đ/1.000.000đ/01 ngày. Sau đó, anh K2 chuyển tiền nhờ vào tài khoản của bà H1 tại Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt: M) số tiền trên do tài khoản của ông Đ bị trục trặc. Sau đó, bà H1 chuyển số tiền 1.150.000.000đ vào tài khoản của ông Đ1 để tất toán khoản vay, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất ở khu V, phường Á đứng tên ông Đ1, bà N. Ngoài ra, ông Đ đã lấy số tiền 50.000.000đ từ bà H1 để chi phí cho ngân hàng. Đến chiều cùng ngày, anh K2 tiếp tục chuyển số tiền 100.000.000đ nhờ vào tài khoản M của bà H1 cho ông Đ vay mua điện thoại, chi tiêu công việc cá nhân. Bà H1 đã chi cho ông Đ hết số tiền này bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt.

Về khoản vay 2.050.000.000đ: Vào khoảng tháng 12/2024, ông Đ cho anh T4 vay số tiền 2.050.000.000đ để trả VIB và rút tài sản thế chấp là thửa đất số 21. Đối với khoản vay giữa anh K1 và ông Đ như anh K1 trình bày thì bà H1, anh T4 không biết, không liên quan.

Về yêu cầu khởi kiện của anh T4 và việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; về yêu cầu độc lập của V1: Bà H1 có quan điểm trình bày thống nhất với anh T4.

Ông Vũ Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị H1 trình bày:

Ông Đ có quan điểm trình bày về nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh T4, yêu cầu độc lập của V1 thống nhất với bà H1, anh T4. Tuy nhiên, ông Đ xác định có trao đổi lại nội dung với bà H1 về việc anh K1 thống nhất cho ông Đ vay 2.050.000.000đ nhưng anh T4 phải sang tên thửa đất số 21 cho anh K2 để anh K2 đứng ra vay hộ ở ngân hàng khác vì anh T4 tuổi còn trẻ không đủ điều kiện để vay khoản tiền lớn. Do bà H1 đặt niềm tin vào ông Đ nên đã đồng ý và anh T4 cũng nghe theo sự chỉ đạo của bà H1. Vào ngày 26/12/2024, anh K1 đã chuyển khoản 05 lần trong đó có 04 lần chuyển 450.000.000đ/lần và 01 lần chuyển 250.000.000đ vào tài khoản của ông Đ. Số tiền ông Đ vay của anh K1 đã được ông Đ chuyển vào tài khoản của anh T4 để tất toán khoản vay rút giấy chứng nhận thửa đất số 21. Ông Đ xác định tổng số tiền 3.350.000.000đ chỉ thỏa thuận bằng miệng và vay tiền của anh K1 không vay của anh K2, không liên quan đến bà H1, anh T4, chị Phan Lan A, bố mẹ của ông Đ. Ông Đ và anh K1 cũng không thỏa thuận về thời gian trả nợ gốc, chỉ thỏa thuận miệng về lãi là 4.000đ/1.000.000đ/01 ngày, khi nào anh K1 yêu cầu thì ông Đ trả. Ông Đ nhớ đã trả lãi cho anh K1 1-2 lần của khoản vay 1.300.000.000đ nhưng không có căn cứ chứng minh. Ngoài ra, các bên không có thỏa thuận nào khác.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C trình bày:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng C đã thực hiện đầy đủ, hợp pháp, minh bạch, khách quan thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, số công chứng 1413, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/12/2024 giữa anh Vũ Xuân T4 và anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Nông Văn T6 là người đại diện của UBND phường H, thành phố Hải Phòng trình bày:

Về hiện trạng sử dụng thửa đất số 21 so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A tăng 3,1m^2 do người sử dụng đất lấn chiếm sông S là đất công thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng, phải hoàn trả lại Ủy ban nhân dân phường H hiện trạng ban đầu của đất. Về 01 lán tôn diện tích 18,1m^2 do bà H1 tự ý dựng trên thửa đất nhưng không gắn liền với đất là hành vi lấn chiếm đất bất hợp pháp vì bà H1 không phải là chủ sử dụng của thửa đất và cũng không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, Ủy ban nhân dân phường H yêu cầu bà H1 di chuyển lán tôn ra khỏi thửa đất, trả lại hiện trạng ban đầu.

Người làm chứng trình ông Vũ Văn Đ1, bà Vũ Thị N trình bày:

Ông bà là bố mẹ của ông Vũ Văn Đ. Khoảng tháng 3/2022, ông Đ1 có ký hợp đồng vay vốn tại V3 chi nhánh H2 và thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ khu V, phường Á, thành phố H đứng tên ông Đ1, bà N. Đến cuối tháng 11/2024, ông Đ1 tất toán khoản vay từ nguồn tiền của ông Đ bỏ ra. Ông Đ1 không biết số tiền này của

ông Đ hay ông Đ vay mượn ai, cũng không nắm được giữa bà H1, ông Đ và anh K1, anh K có vay tiền nhau hay không.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/10/2025:

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại số F Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng có hiện trạng sử dụng tổng diện tích là 112,5m^2.

Giá trị quyền sử dụng đất là 42.000.000đ/m^2 (loại đất ở).

Về tài sản trên đất:01 lán tôn dựng năm 2025 có giá là 331.667đ/m^2 x tổng diện tích của lán tôn (theo chiều cao bao quanh và phần mái lán tôn) x (giá trị khấu hao 01 năm 10%); 01 tường bao xây năm 2020 có giá: 417.117đ/m^2 x (giá trị khấu hao 01 năm 10%); 03 cây đu đủ: 120.000đ/cây; 02 bụi sắn dây: 132.000đ.

Các đương sự đều nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng.

Về tài sản trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại số F Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng:

Đối với 03 cây đu đủ, 02 bụi sắn dây: Bà H1 tự nguyện di dời các cây cối này và các đương sự khác đều nhất trí.

Đối với 01 lán tôn, phần tường bao giáp đường: Tại Biên bản làm việc ngày 25/3/2026, bà H1 có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Quan điểm của anh K, anh K1, người đại diện hợp pháp của V1 có quan điểm thời điểm chuyển nhượng đất đã có tường bao nên đây là tài sản thế chấp cho ngân hàng, yêu cầu bà H1 có trách nhiệm di dời lán tôn khỏi thửa đất.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Xuân T4 về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ 63 Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng giữa anh Vũ Xuân T4 và anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A ngày 31/12/2024, được công chứng số 1413, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 về nội dung:

2.1. Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Nguyễn Tất T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 tổng số tiền gốc và tiền lãi tính đến thời điểm hết ngày xét xử sơ thẩm 26/3/2026 là **3.723.277.437đ** (*Ba tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc: **3.498.548.409đ** (*Ba tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm linh chín đồng*), nợ lãi trong hạn: **5.801.370đ** (*Năm triệu tám*

trăm linh một nghìn ba trăm bảy mươi đồng), nợ lãi phạt quá hạn: **218.927.658đ** (*Hai trăm mười tám triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng*) theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025.

2.2. Về thực hiện nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi suất: Kể từ ngày 27/3/2026, ông Nguyễn Tất T3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Tất T3 trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP N1.

2.3. Trường hợp ông Nguyễn Tất T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP N1 thông qua Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ 63 Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng được giới hạn bởi các điểm A5, A4, A3, A2, B1, B2, A7, A6 đến A5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 822339, số vào sổ cấp GCN: CH 000002 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 31/5/2010 mang tên bà Vũ Thị H1 (những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho anh Vũ Xuân T4 theo hồ sơ số 000002TA.001; H23.11.5.1-241003-0007 vào sổ theo dõi biến động số 000188.TA ngày 07/10/2024; Chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A theo hồ sơ số 000002.CN.002; H23.11.5.1-241231-0097 vào sổ theo dõi biến động số 000001.CN ngày 06/01/2025.

2.4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị H1 có trách nhiệm di dời 03 cây đu đủ, 02 bụi sắn dây trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng và phần diện tích đất công được giới hạn bởi các điểm từ A1, B1, B2, A8 đến A1 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng để trả lại nguyên trạng đất cho Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng.

2.5. Buộc bà Vũ Thị H1 phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ 01 lán tôn diện tích 18,1m^2 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A6, A7 trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng.

2.6. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ

phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A.

2.7. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP N1 thì ông Nguyễn Tất T3 phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng TMCP N1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 về nội dung: *"Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho V1 thì V1 thông qua V1 chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Tất T3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật".*

* Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1, sinh năm 1974, số CCCD: 030174004692; địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Á, thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng, đề nghị Toà án cấp phúc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Vũ Thị H1 phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ lán tôn diện tích 18,1m^2 trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại số F Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 chưa chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy: Hợp đồng tín dụng số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông Nguyễn Tất T3 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/2/2025 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 với anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đều đảm bảo các quy định tại các Điều 116, 117, 280, 299, 303, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 401 BLDS; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-

CP ngày 30/11/2022 về đăng ký giao dịch bảo đảm nên sẽ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng vay, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Tất T3 đủ số tiền 3.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 05/02/2025. Quá trình thực hiện, ông T3 đã trả được cho V1 tổng số tiền nợ gốc, lãi là 75.814.605 đồng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay kể từ ngày 07/7/2025. Căn cứ quyền, nghĩa vụ đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số APPL00376354.HDCTD.KHCN ngày 05/02/2025; Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện buộc ông T3 phải trả số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 26/3/2026 là 3.723.277.437 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.498.548.409 đồng; nợ lãi trong hạn 5.801.370 đồng; nợ lãi quá hạn 218.927.658 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Trong trường hợp ông T3 không thực hiện việc hoặc trả nợ không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng, V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/2/2025 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ số F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số BB 822339 do UBND thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 31/5/2010 mang tên Vũ Thị H1; bà H1 đã tặng cho anh Vũ Xuân T4 (con trai) và anh T4 được đăng ký biến động, đứng tên chủ sử dụng đất ngày 07/10/2024. Sau đó, anh T4 đã chuyển nhượng tài sản này cho anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A; vợ chồng anh K được đăng ký biến động đứng tên chủ sử dụng đất ngày 06/01/2025.

Xét thấy, tại thời điểm anh K, chị Lan A ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ số F Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng cho Ngân hàng TMCP N1. Bà Vũ Thị H1 vẫn đang trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất thế chấp. Tuy nhiên, trên diện tích đất thế chấp chưa có diện tích 18,1m^2 lán tôn (như bà H1 hiện có yêu cầu được bồi thường). Mà diện tích lán tôn này được bà H1 tạo dựng vào thời điểm tháng 8/2025, sau khi bà H1 đã tặng cho đất anh T4, anh T4 đã chuyển nhượng cho anh K, chị Lan A và bà H1 không còn quyền tài sản nào trên đất. Do đó, diện tích lán tôn này không được xác định là tài sản hợp pháp của bà H1 và bà H1 cũng không có quyền yêu cầu được bồi thường.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đã áp dụng quy định của pháp luật để buộc bà H1 phải tháo dỡ, di dời diện tích 18,1m^2 lán tôn trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, địa chỉ 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng là đảm bảo có căn cứ.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1;

giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp là các tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3, 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 kháng cáo Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà và có đơn xin hoãn phiên toà. Toà án đã hoãn phiên toà hai lần tạo điều kiện để bà H1 có quyền tham gia tố tụng. Sau khi mở lại phiên toà bà H1 tiếp tục vắng mặt. Căn cứ quy định Điều 227, Điều 228 Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà H1 theo quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V1, quan điểm của bị đơn thừa nhận nợ gốc và tiền lãi và đồng ý phát mại tài sản thế chấp: Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 đã kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung kháng cáo: Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng theo hướng không buộc bà H1 phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ 01 lán tôn diện tích 18,1m^2 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A6, A7, A2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng).

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp tài sản:

Tại thời điểm bị đơn là anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A thế chấp tài sản cho V1 (ngày 05/02/2025), anh K, chị Lan A đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động thửa đất nên việc anh K, chị Lan A thế chấp cho V1 và được V1 đồng ý cho thế chấp là hoàn toàn hợp pháp. Việc thẩm định tài sản thế chấp V1 đã thực hiện theo đúng quy định. Căn cứ báo cáo thẩm định giá tài sản bảo đảm ngày 21/01/2025 do V1 cung cấp thì tại thời điểm anh K, chị Lan A thế chấp cho V1 cán bộ ngân hàng đã xuống thực địa kiểm tra trước ngày ký kết hợp đồng thế chấp. Tại Phụ lục ảnh tài sản bảo đảm kèm theo báo cáo có nội dung: Ảnh

chụp tại thời điểm kiểm tra thực địa ngày 17/01/2025 thì trên thửa đất có phần tường bao giáp đường, không có công trình nhà ở. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H ngày 05/02/2025 nên hoàn toàn hợp pháp, phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành.

[3.2] Đối với 01 lán tôn diện tích 18,1m^2 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A6, A7, A2 do bà H1 dựng trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường H, thành phố Hải Phòng) được xây dựng sau thời điểm thế chấp và không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới thể hiện việc kháng cáo của bà H1 là có căn cứ. Vì vậy, phần Quyết định của Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng cần buộc bà H1 di dời, tháo dỡ, phá bỏ lán tôn ra khỏi thửa đất là đúng quy định pháp luật.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân T4 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.700.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 157, khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh T4 đã nộp đủ chí phí tố tụng trên.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 51.760.000đ (Năm mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004854 ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

Bị đơn ông Nguyễn Tất T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 72.000.000 đồng + 2% × (3.723.277.437 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 106.465.549 (Một trăm linh sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm bốn mươi chín) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân T4 tự nguyện sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001331 ngày 15 tháng 04 năm 2025 và biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007571 ngày 04 tháng 12 năm 2025 (do bà Vũ Thị H1 là người đại diện nộp thay) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004962 ngày 28 tháng 4 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng, bà H1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 4 Điều 157, khoản 4 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 280, 328, 357, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 26 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Xuân T4 về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ 63 Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương n(ay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng) giữa anh Vũ Xuân T4 và anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A ngày 31/12/2024, được công chứng số 1413, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 về nội dung:

2.1. Về thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Nguyễn Tất T3 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 tổng số tiền gốc và tiền lãi tính đến thời điểm hết ngày xét xử sơ thẩm 26/3/2026 là **3.723.277.437đ** (*Ba tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc: **3.498.548.409đ** (*Ba tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm linh chín đồng*), nợ lãi trong hạn: **5.801.370đ** (*Năm triệu tám trăm linh một nghìn ba trăm bảy mươi đồng*), nợ lãi phạt quá hạn: **218.927.658đ** (*Hai trăm mười tám triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng*) theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN, Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025.

2.2. Về thực hiện nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi suất: Kể từ ngày 27/3/2026, ông Nguyễn Tất T3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025 cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Tất T3 trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP N1.

2.3. Trường hợp ông Nguyễn Tất T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP N1 thông qua Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TK25020.CN/TC ngày 05/02/2025 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,4m^2 địa chỉ 63 Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng được giới hạn bởi các điểm A5, A4, A3, A2, B1, B2, A7, A6 đến A5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 822339, số vào sổ cấp GCN: CH 000002 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương cấp ngày 31/5/2010 mang tên bà Vũ Thị H1 (những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho anh Vũ Xuân T4 theo hồ sơ số 000002TA.001; H23.11.5.1-241003-0007 vào sổ theo dõi biến động số 000188.TA ngày 07/10/2024; Chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tất K, chị Phan Lan A theo hồ sơ số 000002.CN.002; H23.11.5.1-241231-0097 vào sổ theo dõi biến động số 000001.CN ngày 06/01/2025.

2.4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị H1 có trách nhiệm di dời 03 cây đu đủ, 02 bụi sắn dây trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng và phần diện tích đất công được giới hạn bởi các điểm từ A1, B1, B2, A8 đến A1 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng để trả lại nguyên trạng đất cho Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Hải Phòng.

2.5. Buộc bà Vũ Thị H1 phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ 01 lán tôn diện tích 18,1m^2 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A6, A7 trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ F Cầu C, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương nay là 63 Cầu C, phường H, thành phố Hải Phòng.

2.6. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm, sau khi đối trừ đi hợp lệ liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các khoản nợ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1, nếu còn thừa tiền thì trả lại cho anh Nguyễn Tất K và chị Phan Lan A.

2.7. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP N1 thì ông Nguyễn Tất T3 phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản nợ gốc, lãi còn lại cho Ngân hàng TMCP N1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số APPL00376354.HDCTD.KHCN và Giấy nhận nợ số 01 cùng ngày 05/02/2025.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 về nội dung: *"Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ cho V1 thì V1 thông qua V1 chi nhánh H2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Tất T3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật".*

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân T4 phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 4.700.000đ (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*). Anh T4 đã nộp đủ chi phí tố tụng trên.

5. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 51.760.000đ (Năm mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004854 ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

Bị đơn ông Nguyễn Tất T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 106.465.549 (Một trăm linh sáu triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm bốn mươi chín) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân T4 tự nguyện sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001331 ngày 15 tháng 04 năm 2025 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007571 ngày 04 tháng 12 năm 2025 (do bà Vũ Thị H1 là người đại diện nộp thay) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định của pháp luật. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004962 ngày 28 tháng 4 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng, bà H1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang