

Bản án số: 10/2026/KDTM-PT

Ngày 04/6/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phương

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số: 24/2025/TLPT-KDTM ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*” Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B (gọi tắt là Ngân hàng B).

Đại diện theo pháp luật: Bà T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 117, đường Quang Trung, phường Q, thành phố V, tỉnh N

Nay là số 117, đường Q, phường T, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Như M: Giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh H (*vắng mặt*).

- Ông Trần Văn Lh - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh H. Địa chỉ: Số 479, đường N, phường A, thành phố H, tỉnh Hn. Nay là phường P, tỉnh Hưng Yên (*vắng mặt*).

- Ông Lê Đức H – Phó phòng quản lý nợ Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ: Số 67 N, phường Y, Hà Nội (*có mặt*).

- Bà Hoàng Thị T – Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ: Số 242, tổ 2, phường K, Hà Nội (*có mặt*).

- Ông Vũ Trung Kiên – Trưởng phòng Kinh doanh – Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Hưng Yên (*vắng mặt*); (Giấy ủy quyền số 174/2025/UQ-TGD ngày 15/9/2025 của Tổng giám đốc Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP B).

2. **Đồng bị đơn:**

2.1 Anh Phạm Văn N, sinh năm 1986 (*vắng mặt*).

2.2 Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 (*có mặt*).

Đều trú tại: Thôn T H, xã CN, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Nay là thôn T H, xã Lương Bằng, tỉnh Hưng Yên.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trần Đức L, sinh năm 1955 (có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (có mặt).

Đều trú tại: thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Hưng Yên. Nay là thôn D, xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà H: Luật sư Nguyễn Hùng P - Văn phòng Luật sư P, Đoàn Luật sư tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: Số 35, Đường N, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Nay là số 35 đường Nh, phường P, tỉnh Hưng Yên (có mặt)

3.3 Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

3.4 Chị Trần Thị T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Hưng Yên.

3.5 Chị Vũ Thị B, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.6 Anh Nguyễn Thọ L, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Số nhà 438 khu Hh, xã H, tỉnh Hưng Yên.

Ông Lập, bà Thủy hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam số 01 - Công an tỉnh Hưng Yên.

3.7 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc T - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 70, đường A, phường P, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Quách Thị C - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực T. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên.

3.8 Văn phòng Công chứng V

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Khắc A – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên .(có đơn xin vắng mặt)

Do có kháng cáo của Ngân hàng TMCP B và chị Nguyễn Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do cần tiền bổ sung vốn kinh doanh chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N có ký hợp đồng tín dụng số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK ngày 24/02/2023 với Ngân hàng B – Chi nhánh Hưng Yên để vay số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng); thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 25/02/2023 đến hết ngày 24/02/2024, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 14,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; mức phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm trên số tiền lãi chậm trả. Việc giải ngân được thực hiện theo Khế ước nhận nợ số 01 – 000382312/2023/HĐTD-BACABANK, ngày 24/02/2023, số tiền vay 900.000.000 đồng được chuyển theo yêu cầu của chị Huệ, anh Nam vào tài khoản số 2410215017949 tại Ngân hàng Agrribank - Chi nhánh T của bà Vũ Thị L1. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, ngày 24/02/2023 chị Nguyễn Thị H và anh

Phạm Văn N có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK với Ngân hàng B- Chi nhánh Hưng Yên thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m² tại thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên), ngày 24/7/2014 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT710616 mang tên ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H, ngày 24/02/2023 đã đăng ký việc chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N. Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp do cả hai vợ chồng chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N ký, đã được công chứng, đăng ký bảo đảm đúng theo quy định. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp còn thỏa thuận một số nội dung liên quan. Quá trình thực hiện hợp đồng mặc dù đã nhiều lần đôn đốc nhưng chị Huệ, anh Nam không trả gốc, lãi đầy đủ. Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu chị Huệ và anh Nam phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 24/9/2025 là 1.167.910.155 đồng, trong đó nợ gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.895.564 đồng, lãi quá hạn 257.605.890 đồng, lãi phạt quá hạn 1.408.701 đồng. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, lãi nợ quá hạn cho Ngân hàng theo mức lãi suất như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết số nợ đối với Ngân hàng B. Trường hợp chị Huệ, anh Nam không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng B có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, để phát mại tài sản thế chấp nêu trên. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Huệ, anh Nam vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B cho đến khi tất toán khoản vay. Đối với quan điểm của chị Huệ, anh Nam về việc anh, chị đứng ra vay hộ chị Trần Thị Thủy, sinh năm 1989, địa chỉ thôn Dị Chế, xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên. Đây là thỏa thuận và giao dịch riêng giữa chị Huệ, anh Nam với chị T1 không liên quan đến Ngân hàng nên Ngân hàng không chịu trách nhiệm. Nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thuộc về chị Huệ, anh Nam.

Nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp có hiệu lực nên không nhất trí yêu cầu của ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng; hủy phần đăng ký biên động trên Giấy chứng nhận và tuyên hủy Hợp đồng thế chấp.

Quá trình tham gia tụng bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị là vợ anh Phạm Văn N và là em con chú ruột anh Nguyễn Thọ L2, chị quen biết với chị Trần Thị Thủy qua anh Lập, hiện anh Lập, chị T1 đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam số 01 Công an tỉnh Hưng Yên. Do vợ chồng chị có cho anh L2 vay số tiền lớn và vợ chồng chị có chuyển cho chị T1 tiền để mua đất nhưng anh L2 không trả được tiền và chị T1 không chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị nên anh L2 và chị T1 có nhờ vợ chồng chị đứng ra vay tiền của Ngân hàng B - chi nhánh Hưng Yên. Thực hiện theo thỏa thuận trên, ngày 24/02/2023, vợ chồng chị có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng B - Chi nhánh Hưng Yên để vay 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*), mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cơ sở là 10,8%/năm, biên độ lãi là 3,3%/năm, lãi suất vay tại thời điểm ký Hợp đồng là 14,1%/năm nhưng lãi suất cụ thể sẽ biến động theo từng khế ước cho vay. Theo khế ước nhận nợ ngày 24/02/2023 mà vợ chồng chị đã ký, số tiền vay là 900.000.000 đồng đã được chuyển cho bà Vũ Thị L1 (sau này chị mới được biết bà L1 là mẹ vợ

anh Lập). Toàn bộ số gốc, lãi chị chưa trả cho Ngân hàng lần nào, còn nếu trả là do anh L2 hoặc chị T1 trả, chị không rõ. Để đảm bảo cho số tiền vay, ngày 24/02/2023 vợ chồng chị có ký Hợp đồng với Ngân hàng B để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7 m², tại thôn D, xã H, huyện T, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên), Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H nhưng đã được xác nhận việc chuyển nhượng và đăng ký mang tên vợ chồng chị. Chị khẳng định vợ chồng chị là người ký Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Hợp đồng thế chấp tài sản như bản sao mà Cán bộ Tòa án đã đưa cho bà kiểm tra. Nay Ngân hàng B yêu cầu vợ chồng chị phải trả số tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng cùng số lãi phát sinh. Chị nhất trí còn nợ Ngân hàng B nhưng do vợ chồng chị đang gặp khó khăn nên chị đề nghị Ngân hàng cho phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đối với yêu cầu của ông L, bà H về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với chị và anh Nam, chị không nhất trí vì chị không biết ông L, bà H là ai, chị chỉ biết do chị T1 và anh L2 nhờ chị đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng với anh Lập, chị Hồng là để vay tiền của Ngân hàng B hộ chị T1. Chị đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng anh N trình bày: Anh là chồng chị Huệ, về việc khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu của ông L, bà H anh có quan điểm: việc giao dịch vay tiền và chuyển nhượng đất đều do chị Huệ trực tiếp làm, anh chỉ ký vào các văn bản liên quan, vì vậy anh nhất trí với trình bày và quan điểm của chị Huệ đưa ra tại Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H có cùng quan điểm trình bày: Ông là bác ruột của chị Trần Thị Thủy. Xuất phát từ quan hệ gia đình nên năm 2022, chị T1 có đến nói chuyện để mượn của ông, bà sổ đỏ để vay tiền, đến khi nào ông, bà sửa nhà thì chị T1 trả, lúc đầu ông bà không đồng ý mà để ông bà vay rồi cho chị T1 vay lại, nhưng do ông bà vay được ít nên chị T1 nói để chị T1 mượn bìa đỏ đi vay thì sẽ vay được nhiều hơn, vì quan hệ gia đình và do không hiểu biết và tin tưởng chị T1 nên ông, bà nhất trí, chị T1 hẹn mượn bìa đỏ 03 tháng sau sẽ trả để ông bà còn được hỗ trợ tiền sửa nhà, vì gia đình ông, bà thuộc diện chính sách. Do tin tưởng nên chị T1 bảo ông, bà ký vào các giấy tờ gì thì ông, bà cũng ký, ông, bà không được đọc và cũng không biết nội dung. Sau khi đã hết thời hạn 03 tháng, ông bà yêu cầu trả lại sổ đỏ nhưng chị T1 không trả, sau đó ông bà được UBND xã H gọi đến để ký giấy tờ hỗ trợ chính sách thì ông bà mới biết giấy tờ đất hiện đứng tên người khác và đang thế chấp tại Ngân hàng B – Chi nhánh Hưng Yên để vay số tiền 900.000.000 đồng, sau khi biết được sự việc, ông bà có đến nhà chị T1 để đòi chị T1 bìa đỏ, chị T1 có viết giấy nhận trả nhưng viện lý do kéo dài không trả. Việc vợ ông, bà ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất sang tên anh Nguyễn Thọ L2 và chị Vũ Thị Bích Hồng, sau đó vợ chồng anh Lập, chị Hồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nam, chị Huệ để thế chấp Ngân hàng ông, bà không hề được biết, không ai thông báo cho ông, bà biết, ông, bà không quen biết anh Lập, anh Nam, chị Huệ. Bản thân ông, bà không thỏa thuận và cũng không nhận khoản tiền nào từ vợ chồng anh Lập, chị Hồng; anh Nam và chị Huệ. Ngân hàng B cho anh Nam, chị Huệ vay số tiền lớn nhưng gia đình ông, bà đang sinh sống tại mảnh đất lại không gặp gỡ, không hỏi ý kiến ông, bà. Đến nay Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nam, chị Huệ phải trả nợ nếu không đề

ngiht phát mại tài sản thế chấp, ông bà không nhất trí việc phát mại tài sản thế chấp. Ông, bà đề nghị Tòa án tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với anh L2 và giữa anh Lập, chị Hồng với chị Huệ vô hiệu; Tuyên huỷ phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lập, chị Hồng và chị Huệ, anh Nam; Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản.

Quá trình tham gia tố tụng chị Trần Thị T trình bày:

Chị là cháu ruột ông L, còn với anh Lập, anh Nam, chị Huệ chỉ là quan hệ bạn bè quen biết. Chị có hỏi mượn ông L, bà H sổ đỏ và có nhờ chuyển nhượng cho anh Lập, chị Hồng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m² tại thôn D xã H, huyện T, tỉnh Hưng Yên của vợ chồng ông L để vay tiền (Do chồng chị không có nhà nên không chuyển nhượng sang cho chị được). Sau khi thỏa thuận, ngày 24/10/2023 ông L, bà H đã chuyển nhượng cho anh L2 thửa đất trên. Sau đó, chị có nhờ anh L2 mang thế chấp để vay 500.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Dị Ché, chị Huệ thấy vay được ít nên có nói chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Huệ để chị Huệ vay nhiều tiền hơn nên chị yêu cầu vợ chồng anh L2 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Huệ, toàn bộ việc chuyển nhượng thông qua chị, không có việc thỏa thuận với vợ chồng ông L. Sau đó vợ chồng chị Huệ đã thế chấp thửa đất này để vay 900.000.000 đồng của Ngân hàng B, do tài khoản của chị và anh L2 không được Ngân hàng B giải ngân nữa nên chị nhờ vợ chồng chị Huệ chuyển số tiền này vào tài khoản của bà L1 là mẹ vợ anh Lập, sau đó chị nhờ bà L1 chuyển toàn bộ 900.000.000 đồng cho chị Hồng là vợ anh Lập, theo yêu cầu của chị, chị Hồng đã chuyển cho chị Nguyễn Thị Lệ, sinh năm 1983 ở thị trấn Vương 550.000.000 đồng để trả số tiền chị vay Quỹ tín dụng; chuyển cho anh L2 250.000.000 đồng, anh L2 đã chuyển cho chị số tiền này, 80.000.000 đồng chị Hồng chuyển trả hộ chị cho chị Tạ Thị Thịnh ở K, còn 20.000.000 đồng chị trả nợ luôn cho chị Hồng. Chị khẳng định mục đích chuyển nhượng giữa các bên là để vay tiền, không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao tài sản, thực tế ông L, bà H vẫn thường xuyên, liên tục quản lý sử dụng đất và nhà ở. Khi Ngân hàng B làm thủ nhận thế chấp, vợ chồng ông L vẫn đang sinh sống trên thửa đất và trong ngôi nhà thuộc sở hữu của vợ chồng ông L nhưng Ngân hàng B không thông báo cho vợ chồng ông L biết. Sau khi chị Huệ thế chấp tài sản, vợ chồng ông L biết và yêu cầu nên chị có viết giấy mượn hên ngày 05/7/2023 trả lại sổ đỏ cho ông L nhưng do khó khăn nên chị không thực hiện được. Chị xác định chị có liên quan trong việc mượn sổ đỏ của ông L, còn những việc liên quan khác thuộc trách nhiệm của anh Lập, chị Hồng, anh Nam và chị Huệ. Do hoàn cảnh thực tế chị xin được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng anh Nguyễn Thọ L2 trình bày:

Anh là chồng chị Vũ Thị B và là anh con bác ruột của chị Nguyễn Thị H. Năm 2023, anh không nhờ vợ chồng chị Huệ vay bất cứ khoản tiền nào. Anh và chị Trần Thị T là bạn xã hội. Sau khi chị T1 hỏi mượn thửa đất tại thôn D, xã H của vợ chồng ông L, bà H, được ông L, bà H đồng ý và làm thủ tục chuyển nhượng sang cho vợ chồng anh để vợ chồng anh đứng lên vay hộ chị T1 (Anh chỉ đứng tên, không phải bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng, mọi thủ tục đều do chị T1 làm). Ngày 10/02/2023, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, chị T1 nhờ vợ chồng anh vay 500.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Dị Ché, do chị T1 chê ít nên đã thanh toán trả cho Quỹ tín dụng. Sau đó chị T1

yêu cầu vợ chồng anh làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H, anh Nam, chị Huệ đã được xác nhận đăng ký chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận và đã thế chấp để vay của Ngân hàng B 900.000.000 đồng. Khi vay tiền do Ngân hàng B yêu cầu số tiền phải giải ngân cho người thứ 3 nên vợ chồng anh Nam, chị Huệ đã chuyển 900.000.000 đồng vào tài khoản của mẹ vợ anh là bà Vũ Thị L1, theo yêu cầu của chị T1, bà L1 chuyển toàn bộ số tiền này sang cho chị Hồng, chị Hồng đã chuyển toàn bộ số tiền cho chị T1. Anh xác định không liên quan đến việc vợ chồng anh Nam, chị Huệ vay tiền.

Anh khẳng định việc chuyển nhượng giữa các bên đều qua chị T1, không có sự thỏa thuận với vợ chồng ông L. Chị Hồng không biết mà tham gia ký là do yêu cầu của cơ quan chức năng, còn mọi giao dịch do anh trực tiếp thực hiện. Đối với yêu cầu của ông L, bà H về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với anh và chị Hồng, anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Anh L2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng chị Vũ Thị Btrình bày:

Quan điểm của chị đúng như anh L2 đã trình bày. Thực tế việc chuyển nhượng đất giữa ông L, bà H với anh L2 là để thế chấp vay tiền.

Về quá trình chuyển nhượng, vay tiền đúng như anh Lập, chị T1 đã trình bày. Chị khẳng định mọi vấn đề liên quan là do chị T1 nhờ, chị không liên quan đến việc vợ chồng anh Nam, chị Huệ vay tiền.

Đối với yêu cầu của ông L, bà H về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với anh L2 và chị, chị đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng bà Vũ Thị L1 trình bày:

Bà là mẹ đẻ chị Vũ Thị Bích Hồng, bà không quen biết đối với chị T1, anh Nam và chị Huệ. Bà không biết nội dung ai vay mượn tiền của Ngân hàng B, nhưng bà được chị Hồng nhờ chuyển tiền vào số tài khoản của bà là số tài khoản 2410205017949 tại Ngân hàng Agribank, sau khi được Ngân hàng B chuyển tiền, chị Hồng đã chuyển toàn bộ 900.000.000 đồng vào tài khoản của ai bà không biết. Bà khẳng định không sử dụng, không liên quan đến số tiền mà Ngân hàng B đã chuyển cho bà. Bà xin được vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng đại diện Văn phòng Công chứng Vũ An trình bày:

Sau khi nhận phiếu yêu cầu công chứng của anh Nguyễn Thọ L2 và chị Nguyễn Thị H cùng các tài liệu kèm theo, trên cơ sở các bên tự nguyện cam kết tại thời điểm ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, các hợp đồng đều thể hiện số tiền chuyển nhượng các bên thanh toán cho nhau, thể hiện rõ mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tự đọc và đồng ý nội dung hợp đồng và đã ký hợp đồng. Văn phòng có quan điểm việc công chứng các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L, Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thọ L2, và giữa ông Nguyễn Thọ L2, bà Vũ Thị B với bà Nguyễn Thị H đúng quy định. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên trình bày:

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thọ L2, bà Vũ Thị B và giữa ông Nguyễn Thọ L2, bà Vũ Thị B với ông Phạm Văn N và Nguyễn Thị H, cùng các tài liệu liên quan việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H sang ông Nguyễn Thọ L2, bà Vũ Thị B và từ ông Nguyễn Thọ L2, bà Vũ Thị B sang ông Phạm Văn N và Nguyễn Thị H đúng trình tự thủ tục.

Đối với yêu cầu của ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu và hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Lập, bà Hồng, ông Nam, bà Huệ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định và thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến tài sản thế chấp xác định: Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22 có diện tích đo đạc theo hiện trạng là 337,2m². Các tài sản gắn liền với đất gồm: nhà cấp 4 lợp ngói 04 gian, xây năm 1988, diện tích 61,4m², 01 bếp lợp Proximang diện tích 37,1m², 01 bếp lợp Proximang diện tích 12,9m²; 01 bể nước 7,5m³; 01 nhà vệ sinh diện tích 3m²; Sân gạch bê tông diện tích 85,5m²; Sân gạch đỏ diện tích 59,4m²; Sân bê tông diện tích 20,5m²; Tường gạch dài 3,36m, cao 1,9m; Tường gạch dài 3,65m, cao 1,45m; Tường hoa dài 19,7m cao 0,90m.

Quá trình giải quyết, ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H có đơn tố cáo chị Trần Thị Thủy, anh Nguyễn Thọ L2 và chị Vũ Thị B có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản là thửa đất 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,70m² tại xã H, huyện T, tỉnh Hưng Yên, Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Hưng Yên xác định vụ việc là mối quan hệ dân sự.

Tại bản án số 02/2025/KDTM-ST ngày 24/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

Buộc anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng số tiền 1.167.910.155 đồng, trong đó nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.895.564 đồng, lãi quá hạn 257.605.890 đồng, lãi chậm trả 1.408.701 đồng.

Anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi thanh toán hết khoản vay, theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCP B.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đức L, Bà Nguyễn Thị H:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2023 giữa ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thọ L2 và ngày 22/02/2023 giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B với chị Nguyễn Thị H vô hiệu;

+ Tuyên hủy phần đăng ký biến động ngày 10/02/2023 mang tên Nguyễn Thọ L2, Vũ Thị B và ngày 24/02/2023 mang tên Nguyễn Thị H, Phạm Văn N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 0000382312/2023/HĐTC – BACABANK ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng B và chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn N vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B trả lại ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H

Ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xóa đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị Bích Hồng, chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025 Ngân hàng B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 25/9/2025 chị Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vì đã có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng B, chị Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Nguyễn Thị H trình bày: Việc thế chấp tài sản giữa vợ chồng chị và Ngân hàng B là đúng quy định vì chị T1 trình bày là đất của bên ngoài của chị T1 để lại cho chị T1, toàn bộ thủ tục chuyển tên sang vợ chồng anh chị đều do chị T1 làm và thủ tục vay vốn với Ngân hàng B là do chị T1, anh L2 làm, vợ chồng anh chị đứng lên vay là để chị T1, anh L2 trả tiền đã cầm của anh chị, tại thời điểm đó chị T1 còn nợ anh chị khoảng 6 tỷ đồng. Thực tế chị có dẫn cán bộ ngân hàng đến nhà đất để thẩm định nhưng không gặp ai, chị không biết tài sản thế chấp là của ông L, bà H vì chị không trực tiếp thỏa thuận việc mua bán nhà đất, trả tiền và giao nhận nhà, chị đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực để trừ vào khoản nợ của vợ chồng chị.

Đại diện Ngân hàng B trình bày việc chuyển nhượng giữa ông L, bà H với anh Lập, chị Hồng và giữa anh Lập, chị Hồng với anh Nam, chị Huệ phía Ngân hàng không biết được, Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đã được cấp cho anh Nam, chị Huệ để nhận thế chấp cho vay; chuyên viên của Ngân hàng có đến thẩm định tài sản nhưng không gặp ai và tin rằng đó là tài sản hợp pháp của anh Nam, chị Huệ, do đó Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình, đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục cho vay, thế chấp và hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực hợp lệ. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với anh Nam, chị Huệ, đồng thời Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Ông L, bà H và luật sư Nguyễn Hùng P trình bày vì chị T1 nói là chỉ mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn nên ông bà đồng ý, trong giấy mượn sổ thì chị T1 nói mượn 3 tháng rồi trả lại cho ông bà để ông bà sửa lại nhà do thuộc hộ nghèo, khó khăn, vì gia đình ông bà có 1 người con bị tâm thần nên phải luôn có người ở nhà trong nom nên không có việc Ngân hàng đến thẩm định, ông bà cũng không đi đâu ký hợp đồng chuyển nhượng cho ai, chỉ ký vào giấy tờ chị T1 nói để vay vốn Ngân hàng, ông bà không nhận tiền chuyển nhượng của ai, không có ai đến nói về việc bàn giao nhà đất, vì vậy mọi thủ tục chuyển nhượng nhà đất của ông bà là giả tạo và chị T1 anh L2 đã bị cơ quan Công an bắt về hành vi lừa đảo, do

đó ông bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, anh Nam, chị Huệ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiên hành tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về đơn kháng cáo: Sau khi Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên ra xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2025, ngày 08/10/2025, Ngân hàng TMCP B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 25/9/2025 chị Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của Ngân hàng TMCP B, chị Nguyễn Thị H là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Đồng bị đơn anh Phạm Văn N vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Vì vậy, căn cứ điều 227; điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025 Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thấy:

[2.1] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Ngày 06/8/2024, Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H phải trả số tiền gốc 900.000.000 đồng cùng lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK ngày 24/02/2023, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh. Chị Huệ có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H có yêu cầu độc lập: Tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với anh Nguyễn Thọ L2 và giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B với chị Nguyễn Thị H vô hiệu; Tuyên hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thọ L2, Vũ Thị B và Phạm Văn N, Nguyễn Thị H; Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm” và “yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” là đúng quy định theo Điều 26, Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

[2.2] Về thẩm quyền:

Bị đơn anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại thôn T H, xã CN, huyện K, tỉnh Hưng Yên (Nay là thôn T H, xã Lương Bằng, tỉnh Hưng Yên) nên Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Hưng Yên (nay được Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Hưng Yên) thụ lý và giải quyết là đúng quy định theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 31 Luật tố tụng hành chính 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2.3] Về nội dung quan hệ tranh chấp

[2.3.1] Đối với hợp đồng tín dụng

Ngày 24/02/2023, anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H ký Hợp đồng tín dụng số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK với Ngân hàng TMCP B để vay 900.000.000 đồng nhằm bổ sung vốn kinh doanh. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân theo Khế ước nhận nợ ngày 24/02/2023, số tiền chuyển cho bà Trần Thị L1 theo yêu cầu của anh Nam, chị Huệ, không phải thỏa thuận của Ngân hàng với bà L1 nên nghĩa vụ trả nợ ngân hàng là của anh Nam, chị Huệ. Đến hạn trả gốc ngày 24/02/2024, anh Nam, chị Huệ chưa thanh toán, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ lỗi thuộc về anh Nam, chị Huệ. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng được giao kết giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đích không trái pháp luật, hình thức và nội dung và buộc anh Phạm Văn N; chị Nguyễn Thị H trả Ngân hàng B số tiền gốc 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*) là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 117; 119; 401 và 463 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 275; Điều 280; Điều 351, Điều 352; Điều 466 Bộ luật dân sự 2015,

Về yêu cầu đòi nợ lãi: Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ ngày 24/02/2023, lãi suất thỏa thuận: Trong hạn: 14,1%/năm (điều chỉnh theo từng Khế ước); Quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi 10%/năm trên số lãi chậm trả. Toà án cấp sơ thẩm nhận định thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng 2024) và Điều 357, khoản 1, 5 Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 7; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 và buộc anh Nam, chị Huệ phải trả Ngân hàng B tính đến ngày 24/9/2025 số tiền lãi phát sinh là 267.910.155 đồng, trong đó lãi trong hạn: 8.895.564 đồng; lãi quá hạn: 257.605.890 đồng; lãi chậm trả: 1.408.701 đồng, ngoài ra còn buộc Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi thanh toán hết khoản vay, theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ và đúng quy định

[2.3.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thọ L2 và giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B với chị Nguyễn Thị H vô hiệu.

Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Trần Đức L và bà Nguyễn Thị H là đồng sử dụng hợp pháp thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m² tại thôn D, xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014. Do mối quan hệ gia đình nên chị Thủy đã mượn giấy chứng nhận của ông L, bà H để vay tiền nhưng chị Thủy đã tự lập các giấy chuyển nhượng là không đúng quy định (chị Thủy thừa nhận nội dung này). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với anh Nguyễn Thọ L2 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B với chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn N đều được lập thành văn bản, có công chứng, bảo đảm hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, thực chất cả hai giao dịch này không nhằm mục đích mua bán mà để chị Trần Thị Thủy, anh Nguyễn Thọ L2 vay tiền, thực tế số tiền vay đều do chị T1 chi tiêu. Ông L, bà H không quen biết anh Lập, chị Hồng, chị Huệ, anh Nam giữa các bên không có thỏa thuận việc chuyển nhượng mà đều thông qua

chị T1, đồng thời không thỏa thuận giá cả, không thanh toán tiền, không bàn giao tài sản, ông L, bà H, anh Lập, chị Thuý, chị Hồng đều thừa nhận nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Huệ cũng thừa nhận không có việc gặp mặt, thỏa thuận, giao nhận tiền và bàn giao tài sản. Thực tế ông L, bà H vẫn đang quản lý nhà; đất và ngôi nhà trên thửa đất là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông L, bà H. Việc ký hợp đồng không có ý kiến của chủ sở hữu tài sản, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông L, bà H. Chị Huệ cũng không phải bên thứ ba ngay tình vì biết rõ mục đích thực sự của việc giao dịch là giả tạo để vay tiền ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Hợp đồng nêu trên đều vô hiệu vì là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3.3] Đối với yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến anh Lập, chị Hồng, chị Huệ và anh Nam: Do các hợp đồng chuyển nhượng đều vô hiệu nên không làm phát sinh quyền sử dụng đất của các đương sự, cũng không đủ điều kiện để đăng ký biến động theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2014. Căn cứ các Điều 100, 106 Luật Đất đai năm 2014; Điều 137; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, yêu cầu của ông L, bà H về việc hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT710616 là có căn cứ. Ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xóa đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H liên quan đến anh Nguyễn Thọ L2 và chị Vũ Thị Bích Hồng, chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N là có căn cứ và đúng quy định.

[2.3.4] Về hợp đồng thế chấp;

Như phân tích tại mục [2.3.2] nêu trên, do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với anh Nguyễn Thọ L2 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B với chị Nguyễn Thị H là vô hiệu vì là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên anh Lập, chị Hồng, anh Nam, chị Huệ không phải chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà và đất đang tranh chấp và ông L, bà H là chủ sử dụng hợp pháp theo quy định. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển quyền sử dụng đất, không thể hiện chuyển nhượng ngôi nhà và các công trình trên đất, nhưng khi lập Hợp đồng thế chấp trong Hợp đồng có nội dung xử lý đối với tài sản trên đất tại mục 6.3.4, mục 6.3.10 và 11.2.5 là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông L, bà H. Thực tế ông L, bà H đang quản lý, sử dụng thửa đất và sinh sống tại ngôi nhà của mình trên đất, nhưng toàn bộ tài liệu liên quan đến việc thẩm định, thế chấp đều không thể hiện ông L, bà H biết việc thế chấp đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà H. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m² tại thôn D, xã H (nay là xã Hoàng Hoa Thám), huyện T, tỉnh Hưng Yên giữa chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn N và Ngân hàng B - Chi nhánh Hưng Yên vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng trình bày khi thẩm định không biết ông L, bà H là chủ sử dụng đất, Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được cấp và anh Nam, chị Huệ; chị Huệ cũng không thông báo gì

về việc ông L, bà H là chủ sử dụng đất, vì vậy việc ký hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh Nam, chị Huệ là hợp pháp, Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình nên đề nghị Tòa án quyết định cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Ông L, bà H và Luật sư Phi trình bày vì toàn bộ giao dịch là giả tạo nhằm chiếm đoạt tài sản của anh Lập, chị T1 nên việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bị lừa dối là không ngay tình, thực tế ông L, bà H vẫn quản lý sử dụng nhà, đất chứ không bàn giao cho ai. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông L, bà H thì anh Lập, chị T1, chị Huệ đều đã thừa nhận là không có thật, ông L, bà H bị lừa dối vì tin chị T1 nói là chỉ ký thủ tục mượn sổ để thế chấp vay vốn. Chị Huệ cũng không thông báo với Ngân hàng về chủ sử dụng đất hợp pháp đối với nhà đất trên, chuyên viên thẩm định của Ngân hàng cũng không xác minh cụ thể về vấn đề này. Tại biên bản lấy lời khai của chị Phạm Thu Hà, Phó phòng thẩm định – Ngân hàng TMCP B, chi nhánh Hưng Yên là người trực tiếp đi thẩm định tài sản thế chấp của anh Nam, chị Huệ (bút lục số 337) thể hiện chị Hà, anh Vương (chuyên viên thẩm định) đã đến trực tiếp thửa đất 458, tờ bản đồ số 22 thuộc thôn D, xã H để khảo sát, xác minh tài sản thế chấp có gặp một người phụ nữ đang sinh sống trong ngôi nhà này, có biểu hiện tâm thần, chị Hà, anh Vương không hỏi chị Huệ về người phụ nữ trên vì mặc định là người nhà chị Huệ. Do đó, có căn cứ xác định Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp đã không xác minh làm rõ ai là người chủ sử dụng nhà và đất, ai đang trực tiếp sử dụng nhà đất dẫn đến ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà H là người đang quản lý sử dụng nhà, đất hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 0000382312/2023/HĐTD – BACABANK, ngày 24/02/2023 giữa chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn N với Ngân hàng B – Chi nhánh Hưng Yên vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 117; Điều 133 Bộ luật dân sự; Điều 1 Mục III Giải đáp số 02/TANDTC- PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao

[2.3.5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Mặc dù các bên không yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Ngân hàng B trả lại ông L, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H và đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chưa bàn giao và thanh toán nên không phát sinh hậu quả là có căn cứ và phù hợp để giải quyết triệt để vụ án theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B: Buộc anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng số tiền 1.167.910.155 đồng, trong đó nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.895.564 đồng, lãi quá hạn 257.605.890 đồng, lãi chậm trả 1.408.701 đồng; anh Nam, chị Huệ tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với anh Lập, giữa anh Lập, chị Hồng với chị Huệ vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động mang tên Nguyễn Thọ L2, Vũ Thị B và Nguyễn Thị H, Phạm Văn N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên Trần Đức L, Nguyễn Thị H là có căn cứ và phù hợp.

[2.3.6] Việc ông L, bà H cho chị T1 mượn Giấy chứng nhận để vay tiền, cũng như việc chị Huệ, anh Nam yêu cầu giải ngân vào tài khoản bà Trần Thị L1, để các bên khác chỉ tiêu Toà án cấp sơ thẩm nhận định là thỏa thuận riêng, không liên quan đến Ngân hàng B, các bên liên quan có quyền làm đơn khởi kiện bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình để xem xét giải quyết trong vụ án dân sự khác là phù hợp.

[2.3.7] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết

[2.3.8] Về án phí dân sự sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, lãi nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.835.000 đồng theo Biên lai thu số 0001704 ngày 15/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Hưng Yên; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp không được chấp nhận, nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán là 47.037.304 đồng (làm tròn 47.037.000 đồng); Anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Yêu cầu độc lập của ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận, nên ông bà không phải chịu án phí. Anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên không phải chịu đồng án phí hành chính sơ thẩm do bị hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, tài liệu hợp pháp và đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, áp dụng đúng quy định của pháp luật, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, bà H là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B và chị Nguyễn Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP B, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP B và chị Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại số 02/2025/DS-ST ngày 24/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên, cụ thể:

1. Căn cứ: Điều 26; Điều 30; Điều 35, Điều 39; Điều 144; Điều 147, Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự

2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 31 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 117; Điều 119; Điều 124; Điều 131; Điều 133; khoản 1 Điều 275; Điều 280; Điều 351, Điều 352; Điều 357; Điều 401; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 7; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Điều 95; Điều 100; 106 Luật Đất đai năm 2014; Điều 137, 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng 2024); mục III Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12; Điều 26; 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B: Buộc anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng số tiền 1.167.910.155 đồng, trong đó nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.895.564 đồng, lãi quá hạn 257.605.890 đồng, lãi chậm trả 1.408.701 đồng. Anh Phạm Văn N và chị Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả lãi đối với khoản nợ chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi thanh toán hết khoản vay, theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp của Ngân hàng TMCP B.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đức L, Bà Nguyễn Thị H:

- + Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2023 giữa ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thọ L2 và ngày 22/02/2023 giữa anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị Bích với chị Nguyễn Thị H vô hiệu;

- + Tuyên huỷ phần đăng ký biến động ngày 10/02/2023 mang tên Nguyễn Thọ L2, Vũ Thị Bích và ngày 24/02/2023 mang tên Nguyễn Thị H, Phạm Văn N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H.

- + Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 0000382312/2023/HĐTC – BACABANK ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng B và chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn N vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B trả lại ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện T cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H

Ông Trần Đức L, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xóa đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị Bích Hồng, chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn N.

II. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Buộc Ngân hàng TMCP B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 19.835.000 đồng, hoàn trả Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí là 19.535.000 đồng theo Biên lai thu số 0001704 ngày 15/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên).

- Yêu cầu độc lập của ông L, bà H được chấp nhận nên không phải chịu án phí.
- + Bị đơn anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị H phải chịu 47.037.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- + Anh Nguyễn Thọ L2, chị Vũ Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- + Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

III. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Ngân hàng B phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đối trừ với số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001876 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, Ngân hàng B đã nộp xong. Chị Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đối trừ với số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001782 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, chị Nguyễn Thị H đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 04/6/2026.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Hưng Yên;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Hưng Yên
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Duy Luân