

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7-HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản số: 1010/2026/DSST

Ngày 19/8/2026

Về việc “tranh chấp về hợp đồng thế chấp,
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đòi
Giấy CNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Thịnh Quang Thắng
- Các hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Ba

2/ Ông Vương Hữu Hương

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Tô Ngọc Lâm - Cán bộ Toà án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội: Bà Lê Thị Thuý - sát viên

Trong các ngày 18 và 19 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 427/TLST - DS ngày 01 tháng 4 năm 2026. Về việc “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng thế chấp, đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2026/QĐST-DS ngày 20/7/2026; giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hải L; Sinh năm: 1998; Số định danh cá nhân số 001198002605 theo Căn cước do Bộ CI cấp ngày 11/07/2024; Nơi thường trú tại: thôn N, xã P, thành phố Hà Nội

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – sinh năm 1993 và ông Phạm Hồng N; cư trú: Thôn Phúc Lộc, xã Đông Anh, Hà Nội

2. Bị đơn: Ngân hàng T – chi nhánh T1 – PGD Trần Khát C. Địa chỉ: số A, 185, tổ C, xã Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Thế Đ1 – Cán bộ Ngân hàng T

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà: Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn Đ, phường N, thành phố B.

3.2. Phòng C2, Hà Nội. Trụ sở: Số C, Phố B, phường H, Hà Nội

3.3. Văn phòng C3 (Nay là Văn phòng công chức Chu Bích hợp); trụ sở: Số F, đường V, phường Y, Hà Nội. Do bà Chu Bích H1 trưởng văn phòng làm đại diện.

Có mặt: ông N, ông Đ1

Vắng mặt: Bà H, Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, Văn phòng C4.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 12/11/2025, các lời khai tiếp theo của bà Nguyễn Hải L là nguyên đơn, trong quá trình giải quyết và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CU 281806, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020. Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 404356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/11/2019. Khoảng năm 2023, do có nhu cầu vay vốn làm ăn, thông qua giới thiệu bà biết bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1991, thường trú tại Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh). Sau một thời gian trao đổi, ngày 07/02/2023, bà L và bà Nguyễn Thị Thanh H đã lập Văn bản thỏa thuận số 07.02/2023/VBTT đính kèm Vi bằng số 116/2023/VB-TPLTĐ do Thừa phát lại Văn phòng thừa phát lại T2 lập ngày 07/02/2023. Theo Văn bản thỏa thuận đã ký, bà L sẽ vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 07/02/2023 với mức lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng N1, đồng thời bà L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà H trong thời hạn 03 năm. Khi đó, bà H cũng đã nói rất rõ với bà rằng việc chuyển nhượng thửa đất trên chỉ để đảm bảo cho khoản vay của bà L, bà H sẽ không chuyển nhượng, sang tên, thế chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác với thửa đất của bà. Thậm chí tại Văn bản thỏa thuận mà bà L và bà H ký cũng đã thể hiện: “Trong thời hạn cho vay, khi Bên A thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn cho Bên B thì Bên B cam kết không được sang tên tài sản nêu trên cho Bên thứ ba nào khác khi chưa được sự đồng ý của Bên A. Bên B cam kết không chuyển nhượng, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch nào đối với tài sản trên cho bên thứ ba nào khác mà không được sự đồng ý của Bên A. Nếu Bên B vi phạm thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải chịu phạt cho Bên A số tiền tương đương giá trị tài sản nêu trên tại thời điểm vi phạm”. Sau khi ký kết vi bằng, bà H đã chuyển cho bà L số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), không đủ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) như bà L và bà H đã thỏa thuận. Đến ngày 28/02/2023, bà L và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Mặc dù bà L và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nhưng thực tế, thửa đất trên vẫn do bà **L** trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện nay trên đất có 01 căn nhà 02 tầng do bà xây dựng. Đến ngày 07/02/2026 vừa qua, khi hết thời hạn vay, bà **L** đã liên hệ với bà **H** để trả lại số tiền đã vay và yêu cầu bà **H** thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất của bà lại cho bà **L** thì khi đó, bà **L** không thể liên hệ được với bà **H**, sau đó bà đã nhiều lần đã gọi điện, nhắn tin nhưng không được hồi âm. Sau đó, bà **L** được biết bà **H** đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên của bà để đảm bảo cho khoản vay **600.000.000 đồng** (Sáu trăm triệu đồng) của bà **H** tại **Ngân hàng T – chi nhánh T1 – PGD Trần Khát C** theo Hợp đồng Thế chấp số 0781/TC0284/23 ngày 16/03/2023 tại **Phòng C2 - Hà Nội**;

Việc bà **L** chuyển nhượng thửa đất của bà cho bà **H** chỉ để đảm bảo cho khoản vay của bà **L**, bản thân bà vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất, việc bà **H** tự ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất của bà **L** tại Ngân hàng khi chưa có sự cho phép của bà **L** đã vi phạm thỏa thuận trước đó giữa bà **L** và bà **H**. Quá trình bà quản lý, sử dụng thửa đất không hề biết đến việc giữa Ngân hàng và bà **H** có thực hiện việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của bà **H**, trên thửa đất có ngôi nhà 2 tầng thuộc quyền sở hữu của bà cũng chưa được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** và bà **H**, việc Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp với bà **H** đối với thửa đất số 35-1(2), tờ bản đồ số 2 khi chưa được sự đồng ý của bà **L** là không phù hợp với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **L** được pháp luật bảo vệ.

Ngay quan điểm của bà **L:**

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng Thế chấp số 0781/TC0284/23 ngày 16/03/2023 tại **Phòng C2**, Hà Nội.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên **Văn phòng C3** chứng nhận ngày 28/02/2023 chứng nhận.

- Buộc **Ngân hàng T – chi nhánh T1 – PGD Trần Khát C** trả lại cho bà bản gốc “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số **CU 281806**, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H** cấp ngày 21/01/2020. Bà được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giải chấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại buổi hoà giải ngày 15/7/2026, bà **L** nhất trí trả toàn bộ gốc lãi đối với khoản vay của bà **H**. Và bà **L** vẫn giữ yêu cầu buộc Ngân hàng phải giải chấp và trả lại sổ đỏ cho chị **L**.

*** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông **Chu Thế Đ2** trình bày:**

Bà **Nguyễn Thị Thanh H** vay vốn tại **Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh T1 – Phòng G** (hiện nay là **Phòng G1**) theo Hợp đồng tín dụng số LAV230021167/1712 ngày 23/03/2023, cụ thể: Số tiền vay: 610,000,000 đồng (bằng chữ: *Sáu trăm mười triệu đồng chẵn*). Mục đích vay: Mua sắm đồ gia dụng; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: 14,49%/năm cố định trong 12 tháng đầu; Sau đó LSCV=

LSCS+4,5%/1năm. Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, E đã giải ngân và Khế ước nhận nợ đã nhận nợ tổng số tiền là 610,000,000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm mười triệu đồng chẵn), cụ thể theo các Khế ước nhận nợ sau đây: Khế ước nhận nợ số: 1712-LDS-230000022 ngày 23/03/2023, cụ thể: Số tiền vay là: 610,000,000 đồng. Mục đích vay: Mua sắm đồ gia dụng; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: 14,49%/năm cố định trong 12 tháng đầu; Sau đó LSCV= LSCS+4,5%/1 năm. Thay đổi lãi suất: Theo quy định của E trong từng thời kỳ. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, Bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký với E Hợp đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023, công chứng ngày 16/03/2023 tại trụ sở Phòng C2 thành phố Hà Nội - Số C Bà T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 281806, vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 (Đã cập nhật biến động ngày 07/03/2023). Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Nguyễn Thị Thanh H. Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng Đ3 – CN huyện Đ ngày 20/03/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị Thanh H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi từ kỳ trả nợ vào ngày 27/12/2023 và tạm tính đến ngày 22/06/2026 là kỳ hạn phải tất toán khoản vay, bà Nguyễn Thị Thanh H cũng không thanh toán nợ cho ngân hàng. Do đó, Ngân hàng TMCP T đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn cần thu hồi. Tạm tính đến ngày 22/06/2026 tổng cộng là 785,275,232 đồng (bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi hai đồng); trong đó: Nợ gốc: 564,510,969 đồng; Nợ lãi trong hạn: 187,098,827 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10,679,057 đồng; Lãi chậm trả: 22,986,379 đồng. E đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho E. Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nay quan điểm của Ngân hàng: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải trả Ngân hàng TMCP T số tiền tạm tính đến ngày 22/06/2026, tổng cộng là 785,275,232 đồng (bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi hai đồng); trong đó: Nợ gốc: 564,510,969 đồng; Nợ lãi trong hạn: 187,098,827 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10,679,057 đồng; Lãi chậm trả: 22,986,379 đồng; Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 23/6/2026 được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP T có quyền xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023 bà Nguyễn Thị Thanh H để E thu hồi nợ. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm theo Hợp

đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023 mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà **Nguyễn Thị Thanh H** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với **E** tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Ngày 22/7/2026 Ngân hàng đã có văn bản gửi Toà án nhân dân Khu vực 7-Hà Nội về việc xin rút yêu cầu khởi kiện đòi tiền và xử lý tài sản thế chấp ghi ngày 01/7/2026 do khoản vay trên của bà **H** đã được tất toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng ngày 21/7/2026. Vì vậy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trên không còn hiệu lực. Bà **H** không còn nợ Ngân hàng. Đối với yêu cầu của bà **L** về việc buộc Ngân hàng trả lại sổ đỏ thửa đất trên và Ngân hàng giải chấp cho bà **L** thì Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật buộc Ngân hàng giải chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo bản án quyết định của Toà án.

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

- **Đối với bà Nguyễn Thị Thanh H:** Toà án đã tổng đạt hợp lệ, xác minh tại địa phương hiện nay bà **H** không có mặt tại địa phương hiện không rõ ở đâu nên Toà án không lấy được lời khai của bà **H** mà giải quyết theo thủ tục chung của Bộ luật tố tụng dân sự.

- **Phòng C2 Hà Nội trình bày:** Hợp đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023, công chứng ngày 16/03/2023 tại trụ sở **Phòng C2 thành phố Hà Nội - Số C Bà T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội** được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật (không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội). Kể từ ngày công chứng Văn phòng không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng trên.

- **Văn Phòng C3 (nay là Văn phòng C4) trình bày:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên **Văn phòng C3** chứng nhận ngày 28/02/2023 chứng nhận được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật (không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội). Kể từ ngày công chứng Văn phòng không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng trên.

*** Văn phòng thừa phát lại Thủ đô trình bày:** Theo yêu cầu lập vi bằng của bà **Nguyễn Thị Thanh H** ngày 07/2/2023 **Văn phòng T2** có ghi nhận sự kiện, hành vi là “Ghi nhận buổi trao đổi thoả thuận giữa bà **Nguyễn Thị Thanh H** với bà **Nguyễn Hải L**”. Toàn bộ nội dung trao đổi giữa bà **Nguyễn Thị Thanh H** với bà **Nguyễn Hải L** được thể hiện trong vi bằng số 116/2023/VB-TPLTĐ ngày 07/2/2023.

Tại phiên tòa:

*** Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:** Bà **L** xin rút yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng Thế chấp số 0781/TC0284/23 ngày 16/03/2023 tại **Phòng C2, Hà Nội**. Vì khoản vay của bà **H** tại Ngân hàng được được bà **L** trả toàn bộ gốc lãi nên hợp đồng thế chấp đương nhiên chấm dứt. Bà **L** vẫn giữ yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN;

Quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C3 chứng nhận ngày 28/02/2023 chứng nhận. Buộc Ngân hàng T – chi nhánh T1 – PGD Trần Khát C trả lại cho bà bản gốc “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CU 281806, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 và thực hiện biện pháp giải chấp cho bà L. Bà được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giải chấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, số tiền bà L đã trả thay cho bà H, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để giải quyết sau khi nào có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 22/7/2026 Ngân hàng đã có văn bản gửi Tòa án nhân dân Khu vực 7-Hà Nội về việc xin rút yêu cầu khởi kiện đòi tiền và xử lý tài sản thế chấp ghi ngày 01/7/2026 do khoản vay trên của bà H đã được tất toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng ngày 21/7/2026. Vì vậy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trên không còn hiệu lực. Bà H không còn nợ Ngân hàng. Đối với yêu cầu của bà L về việc buộc Ngân hàng trả lại sổ đỏ thửa đất trên và Ngân hàng giải chấp cho bà L thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật buộc Ngân hàng giải chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo bản án quyết định của Tòa án.

* Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Ngày 18/8/2026, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Hà Nội có yêu cầu Tòa án thu thập bổ sung tài liệu về việc bà H chuyển tiền vay cho bà H là bao nhiêu tiền? Thu thập tài liệu ai là người trả tiền vay cho Ngân hàng và đề nghị tạm ngừng phiên tòa. Nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận thì Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Hà Nội chỉ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử. Còn về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 sẽ không phát biểu. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7-Hà Nội phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; Về tử tụng tố tụng: HĐXX, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà L có đơn khởi kiện về việc yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Ngân hàng E – chi nhánh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh H. Đối tượng tranh chấp là thửa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Do đó đây là tranh chấp về hợp đồng theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo Điều

35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội.

[1.2]. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng E ghi ngày 01/7/2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp đối với bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngày 22/7/2026, Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện trên nên Hội đồng không xem xét giải quyết.

[1.3.]. Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa hôm nay bà L có yêu cầu xin yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023, công chứng ngày 16/03/2023 tại trụ sở Phòng C2 thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng TMCP X do khoản tín dụng đã thanh toán, hợp đồng thế chấp trên đã hết hiệu lực. Xét yêu cầu của bà L là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[1.4]. Đối với yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát tại văn bản số 45/YC-VKS-DS ngày 18/8/2026: Theo Công văn số 11 ngày 28/7/2026 của Văn phòng thừa phát lại Thủ đô khẳng định: yêu cầu lập vi bằng của bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 07/2/2023 Văn phòng T2 có ghi nhận sự kiện, hành vi là “Ghi nhận buổi trao đổi thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Nguyễn Hải L”. Toàn bộ nội dung trao đổi giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Nguyễn Hải L được thể hiện trong vi bằng số 116/2023/VB-TPLTĐ ngày 07/2/2023. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng cũng khẳng định số tiền gốc lãi của bà H đã được tất toán xong. Nguyên đơn trình bày đã nộp tiền vào để trả thay khoản nợ của bà H và phù hợp với ý kiến của Ngân hàng. Như vậy, Vi bằng số 116/2023/VB-TPLTĐ do Thừa phát lại Văn phòng thừa phát lại T2 lập ngày 07/02/2023 là tài liệu chứng cứ không cần phải chứng minh, các đương sự đều thừa nhận và khẳng định khoản vay của bà H tại Ngân hàng đã được tất toán cả gốc và lãi, bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, số tiền bà L đã trả thay cho bà H mà để giải quyết sau khi nào có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, yêu cầu của Viện kiểm sát là không cần thiết và không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên không cần phải tạm ngừng phiên tòa để thu thập các tài liệu theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[1.4.] Đối với sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H. Bà H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Phòng C2 thành phố Hà Nội, Văn phòng C4 có đơn xin vắng mặt. Do đó HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

[2] **Về nội dung vụ án:** Quá trình giải quyết thu thập chứng cứ thể hiện như sau:

[2.1.] Thừa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CU 281806, số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Hải L. Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 404356 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/11/2019

[2.2] Ngày 07/02/2023, bà Nguyễn Hải L và bà Nguyễn Thị Thanh H đã lập Văn bản thỏa thuận số 07.02/2023/VBTT đính kèm Vi bằng số 116/2023/VB-TPLTĐ do Thừa phát lại Văn phòng thừa phát lại T2 lập ngày 07/02/2023. Theo Văn bản thỏa thuận đã ký, bà Nguyễn Hải L vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 07/02/2023 với mức lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng N1, đồng thời bà Nguyễn Hải L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà H trong thời hạn 03 năm.

[2.3] Ngày 28/02/2023, bà L và bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Ngày 07/3/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H đã được đăng ký biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 281806, vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh H. Bà Nguyễn Thị Thanh H đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh T1 – Phòng G (hiện nay là Phòng G1) theo Hợp đồng tín dụng số LAV230021167/1712 ngày 23/03/2023, cụ thể: Số tiền vay: 610,000,000 đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng của bà H, bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký với E Hợp đồng thế chấp số 781 ngày 16/03/2023, công chứng ngày 16/03/2023 tại trụ sở Phòng C2 thành phố Hà Nội đối với tài sản trên. Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng Đ3 – chi nhánh huyện Đ ngày 20/03/2023.

[2.4] Ngày 22/7/2026 Ngân hàng đã có văn bản gửi Toà án nhân dân Khu vực 7-Hà Nội về việc khoản vay trên của bà H đã được tất toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ghi ngày 01/7/2026 đối với bà H và xác định hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp trên không còn hiệu lực. Bà H không còn nợ Ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Hải L về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 giữa bà Nguyễn Hải L với bà Nguyễn Thị Thanh H:

Theo Văn bản thỏa thuận số 07.02/2023/VBTT ngày 07/2/2023 giữa bà H với bà L về việc bà Nguyễn Hải L vay của bà H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 07/02/2023 với mức lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng N1, đồng thời bà Nguyễn Hải L phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà H trong thời hạn 03 năm. Văn bản này đã được Văn phòng T2 ghi nhận và xác nhận là đúng. Như vậy, tài liệu này là chứng cứ không cần phải chứng minh. Do đó, xác định bà H và bà L không có việc chuyển nhượng đất mà Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà L với bà H thể hiện tại Vi bằng

số 116/2023/VB-TPLTĐ do Thừa phát lại Văn phòng thừa phát lại T2 lập ngày 07/02/2023. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 giữa bà L và bà H là giả tạo nhằm che giấu cho việc vay tiền nên vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của bà L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 124. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo quy định:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”

Như vậy giao dịch vay tiền giữa bà H và bà L vẫn có hiệu lực. Nhưng bà H không có ý kiến gì và Toà án không nhận được văn bản của bà L. Bà H không có ý kiến gì và không có yêu cầu Toà án giải quyết việc vay tiền giữa bà H và bà L nên Toà án không xem xét giải quyết mà để giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[5] Đối với số tiền do ông Nguyễn Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của bà H nộp thay bà H, bà H không yêu cầu Toà án giải quyết nên Toà án không xem xét giải quyết mà để giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu

[6] Đối với yêu cầu giải chấp đối với thửa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 16/3/2023, bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản trên số công chứng 781 ngày 16/03/2023 tại Phòng C2 thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của bà H tại Ngân hàng E. Ngày 22/7/2026 Ngân hàng E đã có văn bản gửi Toà án nhân dân Khu vực 7-Hà Nội về việc xin rút yêu cầu khởi kiện đòi tiền và xử lý tài sản thế chấp ghi ngày 01/7/2026 do khoản vay trên của bà H đã được tất toán cả gốc và lãi cho Ngân hàng ngày 21/7/2026. Theo quy định tại Điều 327 thì “*Thế chấp tài sản chấm dứt trong trường hợp sau đây: 1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt.*”. Như vậy, khoản vay gốc lãi của bà H tại Ngân hàng đã được thanh toán xong. Hợp đồng thế chấp công chứng số 781 ngày 16/3/2023 tại Phòng C2 thành phố Hà Nội giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng E đương nhiên chấm dứt và không còn hiệu lực. Do yêu cầu của bà L về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất trên được chấp nhận. Vì vậy cần buộc Ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp đối với tài sản trên cho bà L.

[7] Đối với yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 35(1)-2, Tờ bản đồ số: 2, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội: Hội đồng xét xử nhận thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu nên bà L có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại GCNQSD đất. Ngân hàng có quan điểm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa bà H và Ngân hàng không còn hiệu lực. Bà H không còn nợ Ngân hàng. Đối với yêu cầu của bà L về việc buộc Ngân hàng trả lại sổ đỏ thửa đất trên thì Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật buộc Ngân hàng giải chấp và trả sổ đỏ cho ai thì Ngân hàng sẽ thực hiện theo bản án quyết định của Toà án. Vì vậy, cần buộc Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 281806, vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh H cho bà L để bà L thực hiện quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại GCNQSD đất theo quyết định của bản án của Toà án.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu cả án phí.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 124, 327 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 243, 245, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật thi hành án dân sự; Căn cứ vào 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hải L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu đối bà Nguyễn Thị Thanh H, yêu cầu Ngân hàng E thực hiện việc giải quyết và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 281806, vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 21/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hải L về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 781 ngày 16/03/2023 tại Phòng C2 thành phố Hà Nội. .

3. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 163.HĐCN; Quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) giữa bà Nguyễn Thị Hải L với bà Nguyễn Thị Thanh H.

4. Buộc Ngân hàng E phải thực hiện việc giải chấp cho bà L theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 781 ngày 16/03/2023 tại Phòng C2 thành phố Hà Nội .

5. Buộc **Ngân hàng E** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 281806, vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 40776 do **Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H** cấp ngày 21/01/2020 đứng tên bà **Nguyễn Thị Thanh H** cho bà **Nguyễn Hải L**.

6. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không yêu cầu Toà án xem xét nên Toà án không xem xét giải quyết trong vụ án này mà giành quyền khởi kiện cho các bên giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

7. Đối với số tiền do ông **Nguyễn Văn Đ** là đại diện theo ủy quyền của bà **H** nộp thay bà **H**, bà **H** không yêu cầu Toà án giải quyết nên Toà án không xem xét giải quyết mà để giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu

Bà **Nguyễn Hải L** có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động và áp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000đ. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Hải L** chịu cả toàn bộ án phí nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BLTU/26E 0007314 ngày 27/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận: **T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự;

- VKSND.KV7-HN;

- TAND **TP. Hà Nội**;

- THADS.TP.HN;

- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thịnh Quang Thắng

