

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 87/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 06 - 2026

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô
hiệu”

**NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Sâm;

Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2026/QĐ-PT ngày 04/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ngân hàng thương mại cổ phần V (V1); địa chỉ: Tòa nhà V, số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng Quản trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ của V1 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Tất T và ông Đào Duy H –

đều là chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần V (theo Văn bản uỷ quyền ngày 27/3/2026); ông T có mặt, ông H vắng mặt.

- Công ty Cổ phần M1; địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường C, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 – Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Duy T2 – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ của Công ty Cổ phần M1 (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Trần Huy H1, bà Nguyễn Thị Vân A, ông Nguyễn Phúc D1 và bà Vũ Thị Thu H2 – đều là Chuyên viên xử lý nợ của Công ty Cổ phần M1 (theo Văn bản uỷ quyền ngày 16/6/2026); ông H1 và bà Vân A có mặt, ông D1 và bà H2 vắng mặt.

2. Bị đơn: Chị Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1979 và anh Phạm Văn T3, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Thôn T, xã V, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Phạm Thị Thu H3: Anh Phạm Văn T3, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T, xã V, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Phạm Văn T3: Ông Phạm Đông A1, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số nhà E, tổ dân phố E, đường T, phường M, tỉnh Điện Biên; có mặt.

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

- Anh Lê Văn H4, sinh năm 1978 và chị Phạm Thị L1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1: Anh Nguyễn Mạnh T4, sinh năm 1997; địa chỉ: Số B đường N, khu H, phường V, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

- Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1959; địa chỉ: A N, tổ B, phường T, tỉnh Lai Châu; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 là nguyên đơn cùng trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-MARS và Phụ lục đính kèm ký ngày 30/05/2024 giữa Ngân hàng TMCP V (Ngân hàng TMCP V) với Công ty Cổ phần M1 (Công ty Cổ phần M1) thì Ngân hàng TMCP V đồng ý bán một phần 90% và Công ty Cổ phần M1 đồng ý mua một phần 90% (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3, bao gồm (các) khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo (các) Hợp đồng tín

dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 đã ký kết với Ngân hàng TMCP V. Thông tin (các) khoản nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212157817026 ký ngày 20/12/2022:

Khế ước nhận nợ ngày 29/12/2022 (tương đương với LD2236303356 trên bảng kê):

Số tiền cho vay: 2.500.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh thời trang.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 01 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Khế ước nhận nợ ngày 20/12/2022 (tương đương với LD2235401476 trên bảng kê):

Số tiền vay: 500.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 12 tháng

Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh thời trang.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong 01 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 01 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần, mức điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 đã thế chấp tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 204, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, Số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G – tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011; Ngày 08/12/2022, Tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T3. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7728300/TC số công chứng 4449, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD văn phòng công chứng Tất T - Số C L, phường N, TP B, tỉnh Bắc Ninh. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 20/12/2023 theo thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng TMCP V.

Ngày 30/05/2024, Ngân hàng TMCP V đồng ý bán và Công ty cổ phần M1 đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng TMCP V với bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212157817026 ký ngày 20/12/2022.

Ngày 30/11/2024, Ngân hàng TMCP V tiếp tục bán và Công ty cổ phần M1 tiếp tục mua 90% của khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Ngân hàng TMCP V đối với 10% khoản nợ chưa bán tại Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPB-MARS và Phụ lục đính kèm ký ngày 30/05/2024.

Như vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần M1 kế thừa một phần (99%) quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP V phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212157817026 ký ngày 20/12/2022 và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng TMCP V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán (1%) cho Công ty Cổ phần M1.

Tạm tính đến ngày 14/02/2025, bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 đã thanh toán được cho Ngân hàng TMCP V số tiền là: 399.567.622 đồng (trong đó: Nợ gốc: 33.764 đồng; nợ lãi: 399.533,858 đồng); số tiền còn nợ Công ty Cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng

	Công ty Cổ phần Mars	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Công ty Cổ phần Mars và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng
Nợ gốc	2.969.966.574	29.999.662	2.999.966.236
Nợ lãi	720.948.926	7.282.312	728.231.239
Lãi chậm trả	46.248.102	467.153	46.715.255
Tổng cộng	3.737.163.602	37.749.127	3.774.912.729

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho Ngân hàng TMCP V Thịnh Vượng/Công ty Cổ phần Mars tuy nhiên, bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 không thực hiện.

Vì các lẽ trên, Công ty Cổ phần M1 đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Buộc bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/02/2025 là **3.774.912.729 đồng** (trong đó, Nợ gốc: 2.999.966.236 đồng, Nợ lãi: 728.231.239 đồng; Lãi chậm trả: 46.715.255 đồng).

Buộc bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/02/2025 là: 3.737.163.602 đồng (trong đó, Nợ gốc: 2.969.966.574 đồng, Nợ lãi: 720.948.926 đồng; Lãi chậm trả: 46.248.102 đồng).

Buộc bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/02/2025 là: 37.749.127 đồng (trong đó, Nợ gốc: 29.999.662 đồng; Nợ lãi: 7.282.312 đồng; Lãi chậm trả: 467.153 đồng).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V. Lãi phát sinh phải trả cho M và Ngân hàng TMCP V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 không trả nợ đầy đủ cho M và Ngân hàng TMCP V thì Mars/Ngân hàng TMCP Việt Nam V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Mars và/hoặc Ngân hàng TMCP V, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 204, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, Số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND Huyện G – tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011; Ngày 08/12/2022, Tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T3. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7728300/TC số công chứng 4449, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD văn phòng C1 - Số C L, phường N, TP B, tỉnh Bắc Ninh. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, M và Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Mars và/hoặc Ngân hàng TMCP V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Bà Phạm Thị Thu H3 và ông Phạm Văn T3 phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

* Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị H3 với ngân hàng V2 vô hiệu. Nguyên đơn có ý kiến như sau:

Ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị Thu H3 vay vốn tại V1 và thế chấp tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng thế chấp số 7728300/TC, số công chứng 4449, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký ngày 12/12/2022 giữa ông Phạm Văn T3 và V1 tại Văn phòng C1 - Số C L, phường N, TP B, tỉnh Bắc Ninh. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ theo Điều f, Khoản 2, Điều 7 Hợp đồng thế chấp đã ký thì “f) Bên Thế Chấp cam kết và xác nhận rằng các tài sản sau đây đều thuộc Tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các Nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này: (i) mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, thay thế, xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp,...”.

Tại Khoản 1, Điều 10 Hợp đồng thế chấp đã ký cũng quy định: “1. Bên Thế Chấp cam đoan rằng tại thời điểm ký Hợp Đồng này Tài Sản Thế Chấp: (i) thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp riêng của Bên thế chấp và được phép thế chấp theo quy định của pháp luật;....”.

Đồng thời, theo Văn bản thỏa thuận đã ký giữa V1 với ông Phạm Văn T3 ngày 12/12/2022 thì ông Phạm Văn T3 cam kết và xác nhận rằng:

“1. Theo Hợp đồng thế chấp số 7728300/TC ký ngày 12/12/2022 giữa Bên Thế Chấp và Bên Ngân Hàng (sau đây gọi là “Hợp Đồng Thế Chấp”), Bên Thế C đã thế chấp cho Bên Ngân Hàng tài sản là:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, Số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND Huyện G – tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011; Ngày 08/12/2022, Tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T3.

2. Các Bên xác nhận rằng, trên thửa đất có thông tin nêu tại Khoản 1 Điều này hiện tại đang có công trình xây dựng sau đây:

Loại tài sản thực tế: Nhà/Tòa nhà

Mô tả chi tiết: Nhà bê tông 1 tầng đang xây dựng

Số tầng 1

Tổng diện tích xây dựng: 180m²

Diện tích sàn: 180m²

Năm xây dựng: 2022

Công trình nêu trên sau đây được gọi là “Tài Sản Trên Đất”

3. Bằng Thỏa Thuận này, Bên Thế Chấp và Bên Ngân Hàng cùng thỏa thuận và thống nhất các nội dung sau đây liên quan tới Tài Sản Trên Đất:

a) Bên Thế Chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ Tài Sản Trên Đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của Bên Thế Chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.

b) Trong suốt thời gian thế chấp Quyền sử dụng đất tại Bên Ngân Hàng, Bên Thế Chấp cam kết không đồng ý, không cho phép bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác được xây dựng hoặc tham gia xây dựng, tạo lập các công trình, tài sản trên và/hoặc gắn liền với đất dưới bất kỳ hình thức nào trừ trường hợp được Bên

Ngân Hàng đồng ý bằng văn bản. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/hoặc gắn liền với đất sau ngày ký Thỏa Thuận này (nếu có) đều thuộc sở hữu hoàn toàn của Bên Thế Chấp.

c) Bên Thế Chấp chưa và sẽ không thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng, tặng cho... hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch nào khác ảnh hưởng đến quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với một phần và/hoặc toàn bộ Tài Sản Trên Đất tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác ngoài Bên Ngân Hàng.

d) Bên Thế C đồng ý và thừa nhận rằng toàn bộ Tài Sản Trên Đất cũng là Tài S Thế Chấp tại Bên Ngân Hàng. Trường hợp Bên Ngân Hàng tiến hành xử lý Tài Sản Thế Chấp là Quyền sử dụng đất theo quy định tại Hợp Đồng Thế Chấp, Bên Ngân Hàng được quyền bán, xử lý đồng thời toàn bộ Tài Sản Trên Đất và các công trình xây dựng khác gắn với Tài Sản Thế Chấp tại thời điểm xử lý. Toàn bộ tiền thu được từ việc bán/xử lý Tài Sản Trên Đất theo quy định tại Điểm này sẽ được Bên Ngân Hàng sử dụng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Hợp Đồng Thế Chấp cho Bên Ngân Hàng.”

Khi nhận thế chấp tài sản, V1 đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận người đứng tên trên giấy chứng nhận có quyền đối với tài sản để xác định người tham gia giao dịch có quyền đối với tài sản. Đồng thời, chủ sở hữu tài sản là ông Phạm Văn T3 đã cam kết và xác nhận rằng toàn bộ Tài Sản Trên Đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của ông Phạm Văn T3 và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác. Do vậy, V1 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T3 với ông Lê Văn H4, bà Phạm Thị L1.

Ngoài ra, trước khi thế chấp tài sản, V1 đã tiến hành thẩm định tài sản bảo đảm và chủ cũ là bà Phạm Thị L1 và ông Lê Văn H4 biết việc Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản để cho ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị Thu H3 vay tiền nhưng ông H4 và chị L1 không phản đối. Cụ thể là tại Báo cáo định giá ngày 05/12/2022 và hình ảnh khảo sát tài sản ngày 17/11/2022 thì người hướng dẫn khảo sát là bà Phạm Thị L1.

Ngân hàng thực tế đã thẩm định tài sản trước khi thế chấp và ông H4, chị L1 hoàn toàn biết việc thẩm định tài sản để cho vay và không có bất kỳ động thái nào phản đối, ngăn cản việc giao dịch thế chấp tài sản và thực hiện các biện pháp thích hợp để bảo vệ quyền sở hữu của mình. Vì vậy, trong vụ án này, V1 khẳng định việc người thực tế quản lý, sử dụng tài sản là ông H4 và chị L1 đã biết việc anh T3 thế chấp tài sản cho V1, đã (thụ động) chấp nhận rủi ro mà không có bất kỳ phản đối hoặc thông tin lại nào về việc tài sản được V1 đã tiến

hành thẩm định giá và được chủ sở hữu tài sản là anh T3 thế chấp vào V1 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay nợ của mình thì V1 và M phải được coi là bên thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại Phần 1 Mục III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

Vì vậy nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn H4 và chị Phạm Thị L1.

* Anh Phạm Văn T3 là bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Phạm Thị Thu H3 trình bày:

Vào ngày 20/12/2022, vợ chồng anh có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2212378026 với Ngân hàng TMCP V, số tiền vay 3.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh được cấp Giấy CNQSDĐ số BH 518134 ngày 03/10/2011, ngày 08/12/2022 chuyển nhượng cho vợ chồng anh.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng TMCP V đã giải ngân số tiền vay, anh chị thực hiện việc đóng lãi được khoảng một năm thì kinh tế gia đình lâm vào tình trạng khó khăn dẫn đến mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng TMCP V. Nay Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 đòi nợ vợ chồng anh số tiền nợ tính đến hết ngày 10/12/2024 là 3.649.091.526 đồng, trong đó nợ gốc 2.999.966.236 đồng, nợ lãi 609.782.671 đồng, lãi chậm trả 33.183.199 đồng cùng lãi phát sinh cho đến khi vợ chồng anh trả hết nợ cho phía nguyên đơn, vợ chồng anh xác nhận khoản nợ trên là đúng và có quan điểm đồng ý trả nợ cho phía nguyên đơn.

Đối với vi bằng số 163/2022/VB-TPLTT ngày 06/12/2022, anh không biết vi bằng này, anh chỉ biết vào khoảng tháng 12/2022, chú ruột của anh là ông Phạm Văn T5 có nhờ anh đến nhà anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 ở huyện G, tỉnh Bắc Ninh (cũ) để chuyển nhượng QSDĐ từ vợ chồng anh H4 cho anh nhằm mục đích để lấy QSDĐ đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP V, mục đích chính để vay tiền hộ ông T5, vợ chồng anh không được cầm một đồng vốn nào, số tiền giải ngân của Ngân hàng TMCP V trực tiếp chuyển vào tài khoản của vợ chồng ông T5. Về bản chất anh không biết loại giấy tờ mà anh được ông T5 nhờ kí là các giấy tờ gì, chỉ biết có 02 nhân viên Ngân hàng trong đó 01 người tên là T6 đưa giấy tờ gì thì anh kí giấy tờ đó, anh không biết đó là cái gì, chỉ kí thôi vì được nhờ để hoàn tất hồ sơ. Sau 03 ngày kí ở nhà anh H4 thì anh thấy có sổ bìa đỏ tên chính chủ của anh. Sau đó ông T5 đưa anh lên Ngân hàng TMCP V ở Bắc Ninh để làm thủ tục vay tiền. Trên này, anh cũng gặp anh T6 nhận hồ sơ của anh và ông T5 để làm thủ tục vay vốn cho ông T5. Anh đề nghị

Ngân hàng TMCP V cho giãn nợ đến tháng 6/2025 để anh và vợ tất toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V.

Anh T3, chị H3 đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh H4, chị L1.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 trình bày:

Anh chị là chủ sử dụng của thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23, diện tích 481m² có địa chỉ tại Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (Nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 518134, Số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G cấp ngày 03/10/2011 mang tên hộ ông Lê Văn H4 và bà Phạm Thị L1.

Năm 2022, do có nhu cầu xây dựng nhà ở, anh chị gặp ông Phạm Văn T3 đề nghị được vay tổng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Sau khi các bên thỏa thuận, anh T3 đồng ý cho anh chị vay số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) trước và 200.000.000đ còn lại khi nào anh chị cần sẽ cho anh chị vay thêm sau.

Điều kiện để được vay tiền yêu cầu anh chị thực hiện chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T3 để anh T3 làm căn cứ thực hiện việc vay tiền. Giữa anh chị và anh T3, bà H3 không hề ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất mà tất cả chỉ để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đ. Anh T3 và chị H3 cam kết, sau khi anh chị trả đủ số tiền thì sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận cho anh chị.

Ngày 06/12/2022, anh chị thực hiện ký kết vi bằng số 163/2022/VB-TPLTT và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà riêng của anh chị. Ngoài ra các bên ký kết thêm phụ lục thỏa thuận vay tiền để xác định toàn bộ nội dung trên.

Sau khi ký kết, hàng tháng, anh chị vẫn trả lãi đầy đủ cho anh T3 và chị H3.

Khoảng thời gian năm 2025, anh chị nhận được thông báo của Tòa án và Tòa án đã tiến hành đo đạc thửa đất của anh chị. Lúc đó anh chị mới biết anh T3 và chị H3 thế chấp thửa đất của anh chị tại ngân hàng và tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 8 – tỉnh Ninh Bình.

Anh chị nhiều lần liên hệ anh T3 và chị H3, yêu cầu thanh toán với ngân hàng để anh chị có thể rút sổ đỏ ra nhưng phía anh T3 và chị H3 không hợp tác.

Việc giao dịch giữa gia đình anh chị với anh T3 chị H3 nhằm mục đích vay tiền, thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay, tổng số tiền hiện nay gia đình anh, chị đang vay của anh T3 chị H3 là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Giữa anh, chị với anh T3 chị H3 không hề xác nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích để đảm bảo cho khoản vay nói trên.

Sau khi anh T3 chị H3 nhận chuyển nhượng từ gia đình anh, chị, anh T3 chị H3 thực hiện thế chấp ngân hàng, nhưng phía Ngân hàng không thực hiện thẩm định, xác minh tài sản nên không biết gia đình anh, chị đang ở trên đất như vậy không thể xác định ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Tính đến thời điểm bây giờ, gia đình anh, chị vẫn đang ở trên đất, không có bất kỳ ai khác quản lý sử dụng đất ngoài gia đình anh chị.

Kể từ khi xây dựng nhà đến nay, anh, chị chưa thấy bất kỳ lần nào phía ngân hàng đến xem xét thẩm định đất mặc dù đây là thủ tục bắt buộc trước khi giải ngân cho bất kỳ ai vay tiền. Như vậy đây là hành vi trái pháp luật, phía Ngân hàng TMCP V không phải người thứ ba ngay tình để được công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Để được đảm bảo quyền lợi, đề nghị Tòa án thụ lý giải quyết cho anh chị những yêu cầu sau:

Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh, chị với ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị H3 vô hiệu.

Đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông Phạm Văn T3 và bà Phạm Thị H3 với ngân hàng V2 vô hiệu.

Anh H4, chị L1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T5 trình bày:

Ông là chú ruột của anh Phạm Văn T7, chị Phạm Thị Thu H3 là cháu dâu của ông. Tháng 12/2022, ông có nhờ vợ chồng anh T7, chị H3 đứng ra kí các hợp đồng tín dụng, văn bản nhận nợ, hợp đồng thế chấp để vay tín dụng giúp cho ông với Ngân hàng TMCP V. Ông là người sử dụng vốn vay tại Ngân hàng TMCP V, anh T7, chị H3 không sử dụng. Thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh với hộ anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 do ông nhờ vợ chồng anh T7, chị H3 đứng ra kí kết toàn bộ. Sau đó sử dụng Giấy CNQSDĐ của thửa đất này để làm thủ tục vay thế chấp tại Ngân hàng TMCP V. Do ông bị nhảy nhóm nợ xấu tại các Ngân hàng nên ông phải nhờ anh T7, chị H3 đứng ra thay cho ông mới vay được tiền tại Ngân hàng TMCP V. Ông là người đứng ra trả số tiền gốc, lãi hàng tháng cho Ngân hàng TMCP V. Ông có quan điểm, trong tháng 6 này, ông sẽ sắp xếp để tất toán hết dư nợ cho Ngân hàng TMCP V. Anh H4, chị L1 có vay ông số tiền 500.000.000 đồng, tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất 204, tờ bản đồ

số 23, hai bên có kí kết vi bằng (nhờ anh T7 đứng tên) về thoả thuận vay tiền, thế chấp với anh H4, chị L1 vào ngày 06/12/2022 tại Văn phòng Thừa phát lại Toàn T8 tại đường T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Hiện nay, anh H4, chị L1 chưa trả cho ông số tiền vay.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại hồ sơ địa chính ngày 07/5/2025 thể hiện nội dung:

Thửa đất 204, tờ bản đồ số 23; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy tờ tài sản: Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, sổ vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011, ngày 08/12/2022 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Văn T3, diện tích 481m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 481m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ. Thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông T9 (nay là ông T10), giáp đất ông S1 (T11 chiều B – Nam). Phía Tây giáp đất ông H5, giáp đất ngõ đi (tính chiều B - N). Phía Nam giáp đất ông S1. Phía Bắc giáp đất ngõ đi.

Đất hiện hộ anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 đang sử dụng ổn định nhiều năm nay.

* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 kết quả cụ thể: Thửa đất 204, tờ bản đồ số 23; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T10 dài 15,99m, đất ông S1 dài 5,19m (tính chiều Bắc - N). Phía Tây giáp đất ông H5 có chiều dài gấp khúc từ N – Bắc là: 4,18m + 2,78m + 1,72m + 2,13m + 10,10m, giáp đất ngõ đi (phía Tây Nam) có chiều dài gấp khúc tính từ N – Bắc là 0,40m + 7,27m + 2,24m. Phía Nam giáp đất ông S1 có chiều dài từ T – Đông: 15,95m + 3,40m. Phía Bắc giáp đất ngõ đi có chiều dài từ T – Đông: 18,98m + 3,33m. Tổng diện tích 481m².

Về công trình trên đất: Trên đất có công trình xây dựng 160m² nhà 01 tầng mái thái, xây dựng năm 2022. Đất và công trình trên đất do anh H4, chị L1 sử dụng lâu năm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 132, 133, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các Điều 27, 60 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với anh Phạm Văn T3, chị Phạm Thị Thu H3.

1.1. Buộc anh Phạm Văn T3, chị Phạm Thị Thu H3 phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền nợ tính đến hết ngày 30/9/2025 là **42.607.509** đồng, trong đó: Nợ gốc: 28.699.662 đồng, nợ lãi 13.747.898 đồng, nợ lãi chậm trả 159.949 đồng.

Buộc anh Phạm Văn T3, chị Phạm Thị Thu H3 phải liên đới trả cho Công ty Cổ phần M1 số tiền nợ tính đến hết ngày 30/9/2025 là **4.218.143.424** đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.841.266.574 đồng, nợ lãi 1.361.041.935 đồng, nợ lãi chậm trả 15.834.915 đồng.

Và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212157817026 ngày 20/12/2022, Khế ước nhận nợ ngày 20/12/2022, Khế ước nhận nợ ngày 29/12/2022 đã ký tính từ ngày 01/10/2025 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng TMCP V và Công ty M1. Tỷ lệ trả lãi phát sinh như sau: Ngân hàng TMCP V 1%, Công ty M1 99%.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M1 về việc: Trong trường hợp anh T3, chị H3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy tờ tài sản: Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011, ngày 08/12/2022 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Văn T3 để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh Lê Văn H4 và chị Phạm Thị L1.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/12/2022 giữa anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 và anh Phạm Văn T3 là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7728300/TC ngày 12/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V và anh Phạm Văn T3 là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP V làm thủ tục giải chấp đối với thửa đất 204, tờ bản đồ số 23; Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy tờ tài sản: Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011.

Anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1 có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/12/2022 vô hiệu và giải quyết tranh chấp liên quan đến Vi bằng số 163/2022/VB-TPLTT ngày 06/12/2022 sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên liên quan có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 14/10/2025, nguyên đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 có Đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: kháng cáo việc Tòa án nhân dân khu vực 8 – Ninh Bình đã tuyên vô hiệu với Hợp đồng thế chấp số 7728300/TC, số công chứng 4449, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/12/2022 tại Văn phòng C1 – số C L, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần nội dung Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Ninh Bình để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa các đương sự trình bày nội dung sự việc tranh chấp như nội dung đã nêu trên.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Vì:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa Văn phòng thừa phát lại Toàn T8 và Văn phòng công chứng Cấp Trọng H6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định không đúng về ý chí của ông H4, bà L1 và ông T3 để làm cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

Ngân hàng V1 và Công ty cổ phần M1 là bên thứ 3 ngay tình theo khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2025

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Văn phòng thừa phát lại Toàn T8 và Văn phòng C2 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2022 giữa anh H4, chị L1 và anh T3: Anh H4, chị L1, anh T3, chị H3 và ông T5 đều xác nhận bản chất của giao dịch này thực chất là một hợp đồng vay tiền trị giá

500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ra chỉ là hình thức cầm cố nhằm che giấu cho khoản vay này.

Xét thấy, ngày 06/12/2022 giữa vợ chồng anh H4, chị L1 và anh T3 đã lập Vi bằng ghi nhận thỏa thuận anh T3 cho vợ chồng anh H4 vay 500 triệu đồng, vợ chồng anh H4 dùng tài sản là Quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23 tại Thôn T, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh, diện tích 481m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 518134, Số vào sổ cấp GCN: CH02990 do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03/10/2011 mang tên hộ ông Lê Văn H4 và bà Phạm Thị L1 để đảm bảo cho khoản vay. Sau đó 01 ngày (ngày 07/12/2022) vợ chồng anh H4, chị L1 lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất số 204 nêu trên cho anh T3. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (07/12/2022), vợ chồng anh H4 đang là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, đang xây dựng nhà mái bằng trên đất, sau đó gia đình anh H4 vẫn sinh sống ổn định trên nhà đất từ đó đến nay không có tranh chấp với ai. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa hai bên không có việc giao nhận tiền, không có việc bàn giao nhà đất. Về phía anh T3 cũng không nhận đất, không quản lý sử dụng nhà đất ngày nào. Như vậy lời khai nhận của các đương sự phù hợp với nhau và phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất, có đủ căn cứ xác định vợ chồng anh H4, chị L1 và anh T3 hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Căn cứ theo quy định Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2022 giữa anh H4, chị L1 và anh T3 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7728300/TC ngày 12/12/2022:

Nguyên đơn cho rằng khi nhận thế chấp Ngân hàng có tiến hành xem xét thẩm định giá quyền sử dụng đất, kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn liền trên đất, thể hiện ở Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm ngày 18/11/2022 và Bản báo cáo định giá tài sản ngày 05/12/2022. Tuy nhiên xét về hình thức: Bản báo cáo định giá tài sản ngày 05/12/2022 của Ngân hàng TMCP V không có chữ ký của người lập báo cáo, con dấu đóng trên báo cáo là của Phòng G chi nhánh tỉnh N; Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm ngày 18/11/2022 của Công ty TNHH T12 không có chữ ký của người lập báo cáo, không có dấu của Công ty TNHH T12, con dấu đóng trên báo cáo cũng là của Phòng giao dịch chi nhánh tỉnh N.

Về nội dung: Cả 02 báo cáo thể hiện nội dung chủ sở hữu tài sản là anh H4, chị L1, có ảnh chụp chị L1 trên đất thế chấp (trong báo cáo ghi chị L1 là người hướng dẫn thẩm định, định giá tài sản). Tại báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm ngày 18/11/2022 có ghi thông tin khách hàng vay dự kiến anh Lê Văn H4, chủ sở hữu tài sản là anh Lê Văn H4, chị Phạm Thị L1. Tuy nhiên giữa anh H4, chị L1 từ trước đến nay không có bất cứ mối quan hệ vay tiền nào với Ngân hàng TMCP V. Tại báo cáo định giá tài sản ngày 05/12/2022 ghi tên khách hàng vay dự kiến ông Phạm Văn T3, người hướng dẫn khảo sát hiện trạng chị Phạm Thị L1, mối quan hệ giữa khách hàng vay là chủ sở hữu là “Mua bán”. Tuy nhiên tại thời điểm này giữa anh H4, chị L1 và anh T3 chưa có giao dịch chuyển nhượng nhà đất cho nhau, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H4, chị L1 và anh T3 ký kết ngày 07/12/2022.

Tại 02 bản báo cáo định giá tài sản đều có bản ảnh thể hiện chị Phạm Thị L1 đứng ở công trình nhà 01 tầng mái bằng mà chị và anh H4 đang xây dựng, nội dung của 02 bản báo cáo có ghi người hướng dẫn khảo sát hiện trạng là chị Phạm Thị L1. Ngân hàng TMCP V cho rằng anh H4, chị L1 hoàn toàn biết việc thẩm định tài sản để cho vay và không có bất kỳ động thái nào phản đối, ngăn cản việc giao dịch thế chấp tài sản và thực hiện các biện pháp để bảo vệ quyền sở hữu của mình với thửa đất nhưng phía Ngân hàng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho quan điểm này của Ngân hàng. Bức ảnh chụp chị L1 đứng tại thửa đất, đằng sau là ngôi nhà đang xây không đủ căn cứ để chứng minh việc anh H4, chị L1 biết việc giữa anh T3 và Ngân hàng có ký kết vay nợ và bảo đảm khoản vay bằng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23. Về phía anh H4, chị L1 khẳng định hoàn toàn không biết việc thẩm định định giá tài sản của Ngân hàng đối với nhà đất vợ chồng anh chị đang quản lý sử dụng, vợ chồng anh không vay ngân hàng, không biết việc anh T3 vay ngân hàng và thế chấp nhà đất.

Như vậy, trước đó Ngân hàng đã biết được chủ sở hữu tài sản bảo đảm cho khoản vay và người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là một nhưng không làm rõ mối liên hệ này mà vẫn tiếp tục ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với anh T3.

Căn cứ các quy định của Ngân hàng N về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì trước khi phê duyệt cho khách hàng vay vốn, việc thẩm định, thẩm duyệt hồ sơ, điều kiện vay vốn để xác định mục đích vay, phương án sử dụng vốn vay cũng như khả năng tài chính để trả nợ tiền vay, trong đó xem xét thẩm định tính hợp pháp, giá trị của tài sản đảm bảo tiền vay của khách vay đối với Ngân hàng và tổ chức tín dụng là bắt buộc. Ngân hàng TMCP V trước khi ký kết hợp đồng thế chấp đảm bảo tiền vay với khách hàng là anh T3, chị H3 đã không thực hiện đúng và đầy

đủ quyền, nghĩa vụ của bên nhận thế chấp, không kiểm tra tính hợp pháp của tài sản đảm bảo trong khi trước đó Ngân hàng đã biết rõ người đang trực tiếp quản lý tài sản thế chấp là vợ chồng anh H4, chị L1.

Từ những căn cứ trên cho thấy Ngân hàng không phải người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND tối cao. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, cho nên yêu cầu được quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ không được Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình.

[3] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP V phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), Công ty cổ phần M1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002456 ngày 31/10/2025 và số 0000844 ngày 27/02/2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Bình. Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền

thoả 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phụng

Trần Thị Sâm

Nguyễn Tiến Dũng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND khu vực 8 – Ninh Bình
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng