TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1** **Độc L1 - Tự do - Hạnh phúc**

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 N1

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 Phượng
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 B1 (gọi tắt là Ngân hàng B1).
Đại diện theo pháp luật: Bà T - Chức vụ: Tổng giám đốc.
Địa chỉ: Số, đường Q, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An
Nay là số, đường Q, phường T, tỉnh Nghệ An.
Người đại diện theo ủy quyền:
- Ông Nguyễn Như M Giám đốc Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Hưng Yên (*vắng mặt*).
- Ông Trần Văn L - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Hưng Yên. Địa chỉ: Số 479, đường N, phường A, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Nay là phường P, tỉnh Hưng Yên (*vắng mặt*).
- Ông Lê Đức H1 – Phó phòng quản lý nợ Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP B1. Địa chỉ: Số 67 Nguyễn Thị Đ, 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 B1. Địa chỉ: Số 242, tổ 2, phường K, Hà Nội (*có mặt*).
- Ông Vũ Trung K – Trưởng phòng Kinh doanh – Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh Hưng Yên (*vắng mặt*); (Giấy ủy quyền số 174/2025/UQ-TGĐ ngày 15/9/2025 của Tổng giám đốc Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP B1).

2. **Đồng bị đơn**:

2.1 Anh Phạm Văn N1, sinh năm 1986 (*vắng mặt*).

2.2 Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1991 (*có mặt*).

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

Nay là thôn T, xã L, tỉnh Hưng Yên.

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

3.1 Ông Trần Đức L1, sinh năm 1955 (*có mặt*).

3.2 Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1959 (*có mặt*).

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L1, bà H2: Luật sư Nguyễn Hùng P - Văn phòng Luật sư P, Đoàn Luật sư tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: Số 35, Đường N1 T, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Nay là số 35 đường N1 Thành, phường Phố H, tỉnh Hưng Yên (*có mặt*)

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

3.4 Chị Trần Thị T1, sinh năm 1989 (*vắng mặt*).

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

3.5 Chị Vũ Thị Bích H3, sinh năm 1988 (*vắng mặt*).

3.6 Anh Nguyễn Thọ L1, sinh năm 1987 (*vắng mặt*).

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

Ông L1, bà T1 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 vu: 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 Tiên Lữ. (*có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: xã H, 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 H, tỉnh Hưng Yên .(*có đơn xin vắng mặt*)

Do có kháng cáo của Ngân hàng TMCP B1 và chị Nguyễn Thị H1

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 H1 và anh Phạm Văn N1 có ký hợp đồng tín dụng số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK ngày 24/02/2023 với Ngân hàng B1 – 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 H1, anh N1 vào tài khoản

số 2410215017949 tại Ngân hàng Agrribank - Chi nhánh Tiên Lữ của bà Vũ Thị Lụa. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, ngày 24/02/2023 chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK với Ngân hàng B1- Chi nhánh Hưng Yên thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m^2 tại thôn Dung, xã Hưng Đạo, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên), ngày 24/7/2014 UBND huyện Tiên Lữ 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 L1 và bà Nguyễn Thị H2, ngày 24/02/2023 đã đăng ký việc chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1. Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp do cả hai vợ cH3 chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1 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 thoả thuận một số nội dung liên quan. Quá trình thực hiện hợp đồng mặc dù đã nhiều lần đôn đốc nhưng chị H1, anh N1 không trả gốc, lãi đầy đủ. Ngân hàng B1 khởi kiện yêu cầu chị H1 và anh N1 phải trả cho Ngân hàng B1 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 thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết số nợ đối với Ngân hàng B1. Trường hợp chị H1, anh N1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng B1 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 H1, anh N1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B1 cho đến khi tất toán khoản vay. Đối với quan điểm của chị H1, anh N1 về việc anh, chị đứng ra vay hộ chị Trần Thị T1, 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 H1, anh N1 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 H1, anh N1.

Nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp có hiệu lực nên không nhất trí yêu cầu của ông Trần Đức L1 và bà Nguyễn Thị H2 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 H1 trình bày: Chị là vợ anh Phạm Văn N1 và là em con chú ruột anh Nguyễn Thọ L1, chị quen biết với chị Trần Thị T1 qua anh L1, hiện anh L1, chị T1 đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam số 01 Công an tỉnh Hưng Yên. Do vợ cH3 chị có cho anh L1 vay số tiền lớn và vợ cH3 chị có chuyển cho chị T1 tiền để mua đất nhưng anh L1 không trả được tiền và chị T1 không chuyển nhượng đất cho vợ cH3 chị nên anh L1 và chị T1 có nhờ vợ cH3 chị đứng ra vay tiền của Ngân hàng B1 - chi nhánh Hưng Yên. Thực hiện theo thỏa thuận trên, ngày 24/02/2023, vợ cH3 chị có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng B1 - 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 cH3 chị đã ký, số tiền vay là 900.000.000 đồng đã được chuyển cho bà Vũ Thị Lụa (sau này chị mới được biết bà Lụa là mẹ vợ anh L1). Toàn bộ số gốc, lãi chị chưa trả cho Ngân hàng lần nào, còn nếu trả là do anh L1 hoặc chị T1 trả, chị không rõ. Để đảm bảo cho số tiền vay, ngày 24/02/2023 vợ cH3 chị có ký Hợp đồng với Ngân hàng B1 để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7 m^2, tại thôn Dung, xã Hưng Đạo, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên), Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Trần Đức L1 và bà Nguyễn Thị H2 nhưng đã được xác nhận việc chuyển nhượng và đăng ký mang tên vợ cH3 chị. Chị khẳng định vợ cH3 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 B1 yêu cầu vợ cH3 chị phải trả số tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng cùng số lãi phát sinh. Chị nhất trí còn nợ Ngân hàng B1 nhưng do vợ cH3 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 L1, bà H2 về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với chị và anh N1, chị không nhất trí vì chị không biết ông L1, bà H2 là ai, chị chỉ biết do chị T1 và anh L1 nhờ chị đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng với anh L1, chị H3 là để vay tiền của Ngân hàng B1 hộ chị T1. Chị đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng anh N1 trình bày: Anh là cH3 chị H1, về việc khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu của ông L1, bà H2 anh có quan điểm: việc giao dịch vay tiền và chuyển nhượng đất đều do chị H1 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 H1 đưa ra tại Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 có cùng quan điểm trình bày: Ông là bác ruột của chị Trần Thị T1. 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 Hưng Đạo 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 B1 – 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 L1 và chị Vũ Thị Bích H3, sau đó vợ cH3 anh L1, chị H3 chuyển nhượng cho vợ cH3 anh N1, chị H1 để thế cấp Ngân hàng ông, bà không hề được biết, không ai thông báo cho ông, bà biết, ông, bà không quen biết anh L1, anh N1, chị H1. Bản thân ông, bà không thỏa thuận và cũng không

nhận khoản tiền nào từ vợ cH3 anh L1, chị H3; anh N1 và chị H1. Ngân hàng B1 cho anh N1, chị H1 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 B1 khởi kiện yêu cầu vợ cH3 anh N1, chị H1 phải trả nợ nếu không đề nghị 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 L1 và giữa anh L1, chị H3 với chị H1 vô hiệu; Tuyên huỷ phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh L1, chị H3 và chị H1, anh N1; Tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản.

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

Chị là cháu ruột ông L1, còn với anh L1, anh N1, chị H1 chỉ là quan hệ bạn bè quen biết. Chị có hỏi mượn ông L1, bà H2 sổ đỏ và có nhờ chuyển nhượng cho anh L1, chị H3 thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m^2 tại thôn Dung xã Hưng Đạo, huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên của vợ cH3 ông L1 để vay tiền (Do cH3 chị không có nhà nên không chuyển nhượng sang cho chị được). Sau khi thỏa thuận, ngày 24/10/2023 ông L1, bà H2 đã chuyển nhượng cho anh L1 thửa đất trên. Sau đó, chị có nhờ anh L1 mang thế chấp để vay 500.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Dị Chế, chị H1 thấy vay được ít nên có nói chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H1 để chị H1 vay nhiều tiền hơn nên chị yêu cầu vợ cH3 anh L1 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H1, toàn bộ việc chuyển nhượng thông qua chị, không có việc thỏa thuận với vợ cH3 ông L1. Sau đó vợ cH3 chị H1 đã thế chấp thửa đất này để vay 900.000.000 đồng của Ngân hàng B1, do tài khoản của chị và anh L1 không được Ngân hàng B1 giải ngân nữa nên chị nhờ vợ cH3 chị H1 chuyển số tiền này vào tài khoản của bà Lụa là mẹ vợ anh L1, sau đó chị nhờ bà Lụa chuyển toàn bộ 900.000.000 đồng cho chị H3 là vợ anh L1, theo yêu cầu của chị, chị H3 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 L1 250.000.000 đồng, anh L1 đã chuyển cho chị số tiền này, 80.000.000 đồng chị H3 chuyển trả hộ chị cho chị Tạ Thị Thịnh ở Kim Động, còn 20.000.000 đồng chị trả nợ luôn cho chị H3. 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 L1, bà H2 vẫn thường xuyên, liên tục quản lý sử dụng đất và nhà ở. Khi Ngân hàng B1 làm thủ nhận thế chấp, vợ cH3 ông L1 vẫn đang sinh sống trên thửa đất và trong ngôi nhà thuộc sở hữu của vợ cH3 ông L1 nhưng Ngân hàng B1 không thông báo cho vợ cH3 ông L1 biết. Sau khi chị H1 thế chấp tài sản, vợ cH3 ông L1 biết và yêu cầu nên chị có viết giấy mượn hẹn ngày 05/7/2023 trả lại sổ đỏ cho ông L1 nhưng do khó khăn nên chị không thực hiện được. Chị xác định chị có liên quan trong việc mượn sổ đỏ của ông L1, còn những việc liên quan khác thuộc trách nhiệm của anh L1, chị H3, anh N1 và chị H1. 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 L1 trình bày:

Anh là cH3 chị Vũ Thị Bích H3 và là anh con bác ruột của chị Nguyễn Thị H1. Năm 2023, anh không nhờ vợ cH3 chị H1 vay bất cứ khoản tiền nào. Anh và chị Trần Thị T1 là bạn xã hội. Sau khi chị T1 hỏi mượn thửa đất tại thôn Dung, xã Hưng Đạo của vợ cH3 ông L1, bà H2, được ông L1, bà H2 đồng ý và làm thủ tục

chuyển nhượng sang cho vợ cH3 anh để vợ cH3 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 cH3 anh vay 500.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Dị Chế, do chị T1 chê ít nên đã thanh toán trả cho Quỹ tín dụng. Sau đó chị T1 yêu cầu vợ cH3 anh làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho vợ cH3 anh Phạm Văn N1 và chị Nguyễn Thị H1, anh N1, chị H1 đã được xác nhận đăng ký chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận và đã thế chấp để vay của Ngân hàng B1 900.000.000 đồng. Khi vay tiền do Ngân hàng B1 yêu cầu số tiền phải giải ngân cho người thứ 3 nên vợ cH3 anh N1, chị H1 đã chuyển 900.000.000 đồng vào tài khoản của mẹ vợ anh là bà Vũ Thị Lụa, theo yêu cầu của chị T1, bà Lụa chuyển toàn bộ số tiền này sang cho chị H3, chị H3 đã chuyển toàn bộ số tiền cho chị T1. Anh xác định không liên quan đến việc vợ cH3 anh N1, chị H1 vay tiền.

Anh khẳng định việc chuyển nhượng giữa các bên đều qua chị T1, không có sự thỏa thuận với vợ cH3 ông L1. Chị H3 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 L1, bà H2 về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với anh và chị H3, anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Anh L1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng chị Vũ Thị Bích H3 trình bày:

Quan điểm của chị đúng như anh L1 đã trình bày. Thực tế việc chuyển nhượng đất giữa ông L1, bà H2 với anh L1 là để thế chấp vay tiền.

Về quá trình chuyển nhượng, vay tiền đúng như anh L1, chị T1 đã trình bày. Chị khẳng định mọi vấn đến liên quan là do chị T1 nhờ, chị không liên quan đến việc vợ cH3 anh N1, chị H1 vay tiền.

Đối với yêu cầu của ông L1, bà H2 về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng, huỷ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đối với anh L1 và chị, chị đề nghị giải quyết theo pháp luật.

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

Bà là mẹ đẻ chị Vũ Thị Bích H3, bà không quen biết đối với chị T1, anh N1 và chị H1. Bà không biết nội dung ai vay mượn tiền của Ngân hàng B1, nhưng bà được chị H3 nhờ chuyển tiền vào số tài khoản của bà là số tài khoản 2410205017949 tại Ngân hàng Agribank, sau khi được Ngân hàng B1 chuyển tiền, chị H3 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 B1 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 L1 và chị Nguyễn Thị H1 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 L1, Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Thọ L1, và

giữa ông Nguyễn Thọ L1, bà Vũ Thị Bích H3 với bà Nguyễn Thị H1 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 L1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Thọ L1, bà Vũ Thị Bích H3 và giữa ông Nguyễn Thọ L1, bà Vũ Thị Bích H3 với ông Phạm Văn N1 bà Nguyễn Thị H1, cùng các tài liệu liên quan việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 sang ông Nguyễn Thọ L1, bà Vũ Thị Bích H3 và từ ông Nguyễn Thọ L1, bà Vũ Thị Bích H3 sang ông Phạm Văn N1 bà Nguyễn Thị H1 đúng trình tự thủ tục.

Đối với yêu cầu của ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 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 L1, bà H3, ông N1, bà H1 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 337,2m^2. Các tài sản gắn liền với đất gồm: nhà cấp 4 lợp ngói 04 gian, xây năm 1988, diện tích 61,4m^2, 01 bếp lợp Proximang diện tích 37,1m^2, 01 bếp lợp Proximang diện tích 12,9m^2; 01 bể nước 7,5m^3; 01 nhà vệ sinh diện tích 3m^2; Sân gạch bê tông diện tích 85,5m^2; Sân gạch đỏ diện tích 59,4m^2; Sân bê tông diện tích 20,5m^2; 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 L1 và bà Nguyễn Thị H2 có đơn tố cáo chị Trần Thị T1, anh Nguyễn Thọ L1 và chị Vũ Thị Bích H3 có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản là thửa đất 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,70m^2 tại xã Hưng Đạo, huyện Tiên Lữ, 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 B1:

Buộc anh Phạm Văn N1, chị Nguyễn Thị H1 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 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 B1.

- Chấp nhận yêu cầu độc L1 của ông Trần Đức L1, Bà Nguyễn Thị H2:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2023 giữa ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và ngày 22/02/2023 giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu;

+ Tuyên huỷ phần đăng ký biến động ngày 10/02/2023 mang tên Nguyễn Thọ L1, Vũ Thị Bích H3 và ngày 24/02/2023 mang tên Nguyễn Thị H1, Phạm Văn N1

trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 0000382312/2023/HĐTC – BACABANK ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng B1 và chị Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn N1 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B1 trả lại ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2

Ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 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 L1, chị Vũ Thị Bích H3, chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1.

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

Ngày 08/10/2025 Ngân hàng B1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà 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 H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà 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 toà phúc thẩm, đại diện Ngân hàng B1, chị Nguyễn Thị H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Việc thế chấp tài sản giữa vợ cH3 chị và Ngân hàng B1 là đúng quy định vì chị T1 trình bày là đất của bên ngoại của chị T1 để lại cho chị T1, toàn bộ thủ tục chuyển tên sang vợ cH3 anh chị đều do chị T1 làm và thủ tục vay vốn với Ngân hàng B1 là do chị T1, anh L1 làm, vợ cH3 anh chị đứng lên vay là để chị T1, anh L1 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 L1, bà H2 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 cH3 chị.

Đại diện Ngân hàng B1 trình bày việc chuyển nhượng giữa ông L1, bà H2 với anh L1, chị H3 và giữa anh L1, chị H3 với anh N1, chị H1 phía Ngân hàng không biết được, Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đã được cấp cho anh N1, chị H1 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 N1, chị H1, 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 N1, chị H1, đồng thời Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Ông L1, bà H2 và luật sư Nguyễn Hùng Phi 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 L1 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 N1, chị H1, 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 tiến 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 B1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 25/9/2025 chị Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của Ngân hàng TMCP B1, chị Nguyễn Thị H1 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 N1 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 B1 khởi kiện yêu cầu anh Phạm Văn N1 và chị Nguyễn Thị H1 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 H1 có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức L1 và bà Nguyễn Thị H2 có yêu cầu độc L1: Tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu; Tuyên hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thọ L1, Vũ Thị Bích H3 và Phạm Văn N1, Nguyễn Thị H1; Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản. Toà 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 có nơi cư trú tại thôn Tạ Hạ, xã Chính Nghĩa, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên (Nay là thôn Tạ Hạ, xã Lương

Bằng, tỉnh Hưng Yên) nên Toà án nhân dân huyện Kim Động, 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng tín dụng số 0000382312/2023/HĐTD-BACABANK với Ngân hàng TMCP B1 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 Lụa theo yêu cầu của anh N1, chị H1, không phải thỏa thuận của Ngân hàng với bà Lụa nên nghĩa vụ trả nợ ngân hàng là của anh N1, chị H1. Đến hạn trả gốc ngày 24/02/2024, anh N1, chị H1 chưa thanh toán, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ lỗi thuộc về anh N1, chị H1. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng được giao kết giữa các bên được xác L1 trên cơ sở tự nguyện, mục đích không trái pháp luật, hình thức và nội dung và buộc anh Phạm Văn N1; chị Nguyễn Thị H1 trả Ngân hàng B1 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 N1, chị H1 phải trả Ngân hàng B1 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 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 L1 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Trần Đức L1 và bà Nguyễn Thị H2 là đồng sử dụng hợp pháp thửa đất số 458, tờ bản đồ số 22, diện tích 343,7m² tại thôn Dung, xã Hoàng Hoa Thám, tỉnh Hưng Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014. Do mối quan hệ gia đình nên chị Thuỷ đã mượn giấy chứng nhận của ông L1, bà H2 để vay tiền nhưng chị Thuỷ đã tự L1 các giấy chuyển nhượng là không đúng quy định (chị Thuỷ thừa nhận nội dung này). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị

H1, anh Phạm Văn N1 đều được L1 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 T1, anh Nguyễn Thọ L1 vay tiền, thực tế số tiền vay đều do chị T1 chi tiêu. Ông L1, bà H2 không quen biết anh L1, chị H3, chị H1, anh N1 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 L1, bà H2, anh L1, chị Thuỷ, chị H3 đều thừa nhận nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm chị H1 cũng thừa nhận không có việc gặp mặt, thỏa thuận, giao nhận tiền và bàn giao tài sản. Thực tế ông L1, bà H2 vẫn đang quản lý nhà; đất và ngôi nhà trên thửa đất là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của vợ cH3 ông L1, bà H2. 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 L1, bà H2. Chị H1 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. Toà 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 L1, chị H3, chị H1 và anh N1: 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 L1, bà H2 về việc hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT710616 là có căn cứ. Ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 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 Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 liên quan đến anh Nguyễn Thọ L1 và chị Vũ Thị Bích H3, chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1 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 L1, bà H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị H1 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 L1, chị H3, anh N1, chị H1 không phải chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà và đất đang tranh chấp và ông L1, bà H2 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 L1 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 cH3 ông L1, bà H2. Thực tế ông L1, bà H2 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 L1, bà H2 biết việc thế chấp đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L1, bà H2. 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 Dung, xã Hưng Đạo (nay là xã Hoàng Hoa Thám), huyện Tiên Lữ, tỉnh Hưng Yên giữa chị Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn N1 và Ngân hàng B1 - Chi nhánh Hưng Yên vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng trình bày khi thẩm định không biết ông L1, bà H2 là chủ sử dụng đất, Ngân hàng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được cấp và anh N1, chị H1; chị H1 cũng không thông báo gì về việc ông L1, bà H2 là chủ sử dụng đất, vì vậy việc ký hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và anh N1, chị H1 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 L1, bà H2 và Luật sư Phi trình bày vì toàn bộ giao dịch là giả tạo nhằm chiếm đoạt tài sản của anh L1, chị T1 nên việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bị lừa dối là không ngay tình, thực tế ông L1, bà H2 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 L1, bà H2 thì anh L1, chị T1, chị H1 đều đã thừa nhận là không có thật, ông L1, bà H2 bị lừa dối vì tin chị T1 nói là chỉ ký thủ tục mượn sổ để thế chấp vay vốn. Chị H1 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 B1, chi nhánh Hưng Yên là người trực tiếp đi thẩm định tài sản thế chấp của anh N1, chị H1 (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 Dung, xã Hưng Đạo 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 H1 về người phụ nữ trên vì mặc định là người nhà chị H1. 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 L1, bà H2 là người đang quản lý sử dụng nhà, đất hợp pháp. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 0000382312/2023/HĐTD – BACABANK, ngày 24/02/2023 giữa chị Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn N1 với Ngân hàng B1 – 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 Toà án cấp sơ thẩm đã buộc Ngân hàng B1 trả lại ông L1, bà H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 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 B1: Buộc anh Phạm Văn N1, chị Nguyễn Thị H1 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

N1, chị H1 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 L1 của ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H2 với anh L1, giữa anh L1, chị H3 với chị H1 vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động mang tên Nguyễn Thọ L1, Vũ Thị Bích H3 và Nguyễn Thị H1, Phạm Văn N1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên Trần Đức L1, Nguyễn Thị H2 là có căn cứ và phù hợp.

[2.3.6] Việc ông L1, bà H2 cho chị T1 mượn Giấy chứng nhận để vay tiền, cũng như việc chị H1, anh N1 yêu cầu giải ngân vào tài khoản bà Trần Thị Lụa, để các bên khác chi tiêu Toà án cấp sơ thẩm nhận định là thỏa thuận riêng, không liên quan đến Ngân hàng B1, 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 Kim Động, 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 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 N1, chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Yêu cầu độc L1 của ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 được chấp nhận, nên ông bà không phải chịu án phí. Anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 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 L1 của ông L1, bà H2 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 B1 và chị Nguyễn Thị H1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên toà

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP B1, chị Nguyễn Thị H1 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 B1 và chị Nguyễn Thị H1, giữ nguyên bản án kinh doanh sơ thẩm 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 tố 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 Toà án. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1: Buộc anh Phạm Văn N1, chị Nguyễn Thị H1 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 N1 và chị Nguyễn Thị H1 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 B1.

- Chấp nhận yêu cầu độc L1 của ông Trần Đức L1, Bà Nguyễn Thị H2:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2023 giữa ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 với anh Nguyễn Thọ L1 và ngày 22/02/2023 giữa anh Nguyễn Thọ L1, chị Vũ Thị Bích H3 với chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu;

+ Tuyên huỷ phần đăng ký biến động ngày 10/02/2023 mang tên Nguyễn Thọ L1, Vũ Thị Bích H3 và ngày 24/02/2023 mang tên Nguyễn Thị H1, Phạm Văn N1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 0000382312/2023/HĐTC – BACABANK ngày 24/02/2023 giữa Ngân hàng B1 và chị Nguyễn Thị H1, anh Phạm Văn N1 vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B1 trả lại ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 710616 do UBND huyện Tiên Lữ cấp ngày 24/7/2014 mang tên ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2

Ông Trần Đức L1, bà Nguyễn Thị H2 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 L1, chị Vũ Thị Bích H3, chị Nguyễn Thị H1 và anh Phạm Văn N1.

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

- Buộc Ngân hàng TMCP B1 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 B1 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 Kim Động (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên).

- Yêu cầu độc L1 của ông L1, bà H2 được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

+ Bị đơn anh Phạm Văn N1, chị Nguyễn Thị H1 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 L1, chị Vũ Thị Bích H3 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 B1 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 B1 đã nộp xong. Chị Nguyễn Thị H1 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 H1 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