

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 08/2026/KDTM-ST

Ngày 30-6-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và giải
quyết hậu quả của hợp đồng vô
hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Thị Lê

Bà Nông Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Phương Trang, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Phương Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 25/2025/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐST-KDTM, ngày 03-4-2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2026/QĐST-KDTM, ngày 05-5-2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2026/QĐST-KDTM ngày 01-6-2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S1); địa chỉ: Số B, N, phường H, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Duy K - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh Đ, Lạng Sơn; địa chỉ: Số C, đường H, khu N, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; ông Ngô Duy K có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Hoài H, sinh năm 1977, CCCD số 020177002213 và ông Phạm Quốc V, sinh năm 1978, CCCD số 001078030929; cùng địa chỉ: Số

H, ngách F, đường N, phường B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1992, CCCD số 020192009967; địa chỉ: Số C, đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số C, đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/05/2023 bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V được Ngân hàng chấp thuận cấp khoản tín dụng với số tiền là: 1.500.000.000 đồng, theo hình thức vay cá nhân, với mục đích vay kinh doanh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023. Đến ngày 11/08/2023, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V được ngân hàng tiếp tục chấp thuận khoản tín dụng 200.000.000 đồng đồng, theo hình thức vay cá nhân, với mục đích vay kinh doanh theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202327028880 ngày 15/07/2024. Thời hạn cho vay của từng khoản cấp tín dụng cụ thể được xác định cụ thể trong Giấy nhận nợ, mỗi Giấy nhận nợ có thể có thời hạn cho vay khác nhau và được S1 xác định tùy thuộc vào chu kỳ sản xuất kinh doanh, khả năng trả nợ của Bên được cấp tín dụng và không vượt quá 06 tháng hoặc không vượt quá một thời hạn khác do S1 xác định trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ (theo mẫu của S1). Lãi suất cho vay của toàn bộ các Giấy nhận nợ sẽ do S1 quyết định trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay Đảm bảo tiền vay. Để đảm bảo cho 2 khoản vay trên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã tự nguyện thế chấp 02 (hai) giá trị quyền sử dụng đất như sau:

Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ: K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn), tổng diện tích 85 m² và tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 010716 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 11/05/2023 cho bà Trần Hoài H. Số vào sổ cấp GCN: CS-02570. Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327028880/A giao kết ngày 12/05/2023 tại Văn phòng C, số công chứng 504, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và văn bản cam kết thế chấp tài sản ngày 12/05/2023 của bà Trần Hoài H (sau đây viết tắt là thửa 257) Tài sản này dùng để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng.

Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), tổng diện tích 174,9 m² và tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 321976 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/01/2022 cho ông Trần Quang T. Chuyển nhượng cho ông

Phạm Quốc V, CCCD số 001078030929 và bà Trần Hoài H, CCCD số 020177002213, địa chỉ thường trú tại: K, P. T, TP., tỉnh Lạng Sơn theo hồ sơ số 002560.CN.01./. Số vào sổ cấp GCN: CS-06843. Hợp đồng thế chấp tài sản số 202326937111/B giao kết ngày 26/07/2023 tại Văn phòng C, số công chứng 822, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202326937111/B giao kết ngày 11/08/2023 tại Văn phòng C, số công chứng 882, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và văn bản cam kết thế chấp tài sản ngày 26/07/2023 của bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V (sau đây viết tắt là thừa 68). Tài sản này dùng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng. **Ngoài ra, tài sản này còn được dùng để đảm bảo cho khoản vay 560.000.000 đồng của Công Ty TNHH H2 668 LS tại S1.**

Sau khi hoàn tất các thủ tục bảo đảm tiền vay theo quy định, từ ngày 12/05/2023 Ngân hàng đã tiến hành giải ngân chuyển các Giấy nhận nợ số LD2422100038 ngày 07/8/2024, số tiền nhận nợ 200.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm cố định trong suốt thời gian nhận nợ, ngày hết hạn 08/02/2025 và Giấy nhận nợ số LD2431800004 ngày 13/11/2024, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm cố định trong suốt thời gian nhận nợ, ngày hết hạn 13/5/2025.

Sau khi quan hệ tín dụng được một thời gian, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V có biểu hiện vi phạm Hợp đồng tín dụng, chậm thanh toán vốn gốc và lãi cho Ngân hàng. Cụ thể, căn cứ vào Điều 11 (Thời hạn trả nợ) trên các Giấy nhận nợ số LD2422100038 ngày 07/8/2024 và Giấy nhận nợ số LD2431800004 ngày 13/11/2024, thì kỳ trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 30, số tiền lãi tính theo số ngày thực tế phát sinh mỗi kỳ và vốn gốc sẽ được trả sau 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Giấy Nhận Nợ. Tuy nhiên bắt đầu từ kỳ thanh toán tháng 12/2024 bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã không thực hiện đóng gốc và lãi đầy đủ. Phía ngân hàng đã đến nhà riêng của ông bà tìm gặp và gửi các thông báo đôn đốc thanh toán nợ quá hạn, tuy nhiên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V tỏ thái độ không hợp tác thanh toán, thường lấy lý do khát lần chưa có khả năng thanh toán và lẩn tránh không gặp đại diện Ngân hàng. Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi dẫn đến phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng làm ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng cũng như kế hoạch kinh doanh của Ngân hàng. Mặc dù cán bộ Ngân hàng rất tích cực đôn đốc, tạo mọi điều kiện để bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V xử lý khoản nợ quá hạn, tuy nhiên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không có thiện chí trả nợ quá hạn, không thực hiện nghĩa vụ với khoản nợ vay của mình.

Hiện tại thời hạn của Hợp đồng cho vay hạn mức và những giấy nhận nợ này đã hết thời hạn, tuy nhiên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không hợp tác xử lý nợ quá hạn, không có thiện chí trả nợ. Căn cứ điểm (b) khoản 2.1, Điều 2 Các điều khoản chung về cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng kể trên. Nay ngân hàng khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2026 tổng số tiền là 2.109.291.863 đồng, trong

đó:

Theo giấy nhận nợ số LD2422100038 nợ gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 3.890.411 đồng, lãi quá hạn là 41.589.037 đồng, lãi phạt quá hạn là 562.736 đồng. Tổng 246.042.184 đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD2431800004, nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 74.136.987 đồng, lãi quá hạn là 279.369.864 đồng, lãi phạt quá hạn là 9.742.828 đồng. Tổng 1.863.249.679 đồng.

Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202327028880 ngày 15/07/2024.

Trường hợp bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không hợp tác thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ: K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn để thu hồi nợ quá hạn.

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Đối với quan hệ vay mượn giúp giữa bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V và chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Hồng N, ngân hàng không được biết và không quan tâm. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 257) giữa bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V và chị Nguyễn Thị Hồng N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngân hàng không nhất trí.

Bị đơn bà Trần Hoài H trình bày:

Bà không có yêu cầu phản tố nào trong vụ án. Về việc vay tiền tại S1, năm 2023 thông qua một người bạn, bà nhận lời vay tiền để đáo hạn ngân hàng giúp chị em chị Nguyễn Thị Thu H1 và Nguyễn Thị Hồng N do lúc đó 02 chị em họ có khoản vay nợ xấu tại V1, ngân hàng chuẩn bị xử lý tài sản thế chấp, họ đã đi nhờ nhiều nơi nhưng không có ai giúp. Sau khi trao đổi, hai bên thỏa thuận bà đi vay tiền giúp chị em chị Nguyễn Thị Thu H1 để họ nộp tiền vào V1 rút sổ đỏ ra, các loại thuế, phí họ phải chịu. Thống nhất xong, bà đã đi vay bên ngoài số tiền 1.240.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản ngân hàng của chị Nguyễn Thị Hồng N để ngân hàng cắt gốc, lãi và tất toán khoản vay. Sau khi ngân hàng tất toán khoản vay, trả sổ đỏ, bà và chị Nguyễn Thị Hồng N ký hợp đồng chuyển

nhượng thửa 257, để bà lấy sổ đỏ đó đi thế chấp tại S1 vay tiền cho chị Nguyễn Thị Hồng N. Bà yêu cầu vay dư ra một khoản để lấy tiền đó trả lãi hàng tháng, tránh trường hợp chị Nguyễn Thị Hồng N không trả được lãi thì khoản vay do bà đứng tên sẽ thành nợ xấu. Vì vậy, bà đã ký hợp đồng vay 1.500.000.000 đồng tại S1 và thế chấp thửa 257 để đảm bảo cho khoản vay. Sau khi vay được 1.500.000.000 đồng bà đã sử dụng để trả cho khoản vay bà vay bên ngoài để tất toán món nợ tại V1 số tiền 1.240.000.000 đồng cộng thêm các khoản thuế, phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng các khoản hết khoảng 1.300.000.000 đồng. Còn 200.000.000 đồng trong tổng số 1.500.000.000 đồng bà sử dụng để trả lãi khoản vay 1.500.000.000 đồng tại S1 (mà bà vay hộ chị em chị Nguyễn Thị Thu H1). Khoản vay 1.500.000.000 đồng có kỳ hạn 06 tháng, mỗi khi đến ngày đáo hạn, bà đều báo lại và yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H1 nộp tiền rút sổ đỏ ra. Nhưng chị Nguyễn Thị Thu H1 không nộp tiền vào nên để tránh nợ xấu bà buộc phải đáo hạn. Tháng 12/2024 do số tiền bà trả lãi đã vượt quá số tiền 200.000.000 đồng, vì vậy bà đã báo chị Nguyễn Thị Thu H1 để chị Nguyễn Thị Thu H1 tự trả lãi khoản vay. Bà cũng đã tìm đến chị Nguyễn Thị Thu H1 để yêu cầu chị Nguyễn Thị Thu H1 tiếp tục nộp lãi nhưng chị Nguyễn Thị Thu H1 không đồng ý. Vì vậy, từ tháng 01/2025 khoản vay 1.500.000.000 đồng không có ai trả lãi.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp thửa 257, bà đã đến thực địa xem xét tài sản nhưng không thấy có ai ở nhà. Khi bà dẫn ngân hàng đi xem tài sản, bà cũng thấy nhà khóa cửa, không có ai ở nhà. Thời điểm ngân hàng thẩm định thì bà không có mặt, vì trước đó bà đã đưa ngân hàng đến xem tài sản thế chấp. Khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với ngân hàng, bà không thông báo cho ngân hàng biết nội dung thỏa thuận giữa bà và chị em chị Nguyễn Thị Thu H1 (về việc vay tiền hộ như đã trình bày).

Đối với khoản vay 200.000.000 đồng năm 2024 bà có vay tại S1 và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 321976 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/01/2022 cho ông Trần Quang T, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V, CCCD số 001078030929 và bà Trần Hoài H, CCCD số 020177002213 theo hồ sơ số 002560.CN.01 Sổ vào sổ cấp GCN: CS-06843. Khoản vay này bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V nhận trách nhiệm thanh toán.

Về việc ngân hàng khởi kiện, bà thừa nhận có được ký hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay tại S1 như yêu cầu khởi kiện của S1. Nhưng như bà đã trình bày, đối với khoản vay nợ gốc 1.500.000.000 đồng, bà chỉ vay hộ chị em chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Hồng N. Nay bà đề nghị chị Nguyễn Thị Thu H1, chị Nguyễn Thị Hồng N tự thanh toán khoản nợ gốc 1.500.000.000 đồng tại S1 để ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 257. Sau khi ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp bà sẽ có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên sang tên chị

Nguyễn Thị Hồng N theo quy định. Trường hợp chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị Nguyễn Thị Hồng N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bà nhất trí bàn giao tài sản để ngân hàng xử lý theo quy định.

Đối với khoản vay 200.000.000 đồng thì bà có trách nhiệm tự thanh toán, trường hợp bà không thanh toán được thì bà nhất trí để ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 321976 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/01/2022 cho ông Trần Quang T, chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V, CCCD số 001078030929 và bà Trần Hoài H, CCCD số 020177002213 theo hồ sơ số 002560.CN.01, số vào sổ cấp GCN: CS-06843.

Ông Phạm Quốc V trình bày: Ông thừa nhận có được ký các hợp đồng với S1 như trình bày của ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện, ý kiến của ông là nhất trí bàn giao tài sản để ngân hàng xử lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Chị đứng tên tài sản thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ: K, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn). Tháng 1/2023 chị đang có khoản vay tại Ngân hàng TMCP C1 (V1), số tiền vay 1.240.000.000 đồng. Do khoản vay đến hạn thanh toán, chị nhờ chị Trần Thị T1 và bà Trần Hoài H làm dịch vụ đáo hạn và tìm ngân hàng vay lại khoản vay. Chị và chị Nguyễn Thị Thu H1 thỏa thuận bằng lời nói về việc bà Trần Hoài H sẽ trả cho chị khoản vay tại V1 số tiền 1.240.000.000 đồng và chị sẽ sang tên sổ đỏ thửa 257 cho bà Trần Hoài H để vay ngân hàng khác, số tiền vay dư ra sẽ đưa lại cho gia đình chị một phần làm vốn kinh doanh và trả lãi, không được chuyển nhượng lại thửa đất trên khi chưa có sự cho phép của chị. Sau đó, bà Trần Hoài H vay tiền tại S1 và trả lãi như thế nào chị không biết. Nay bà Trần Hoài H không thanh toán được khoản nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, ý kiến của chị là chị chỉ đồng ý trả 1.240.000.000 đồng, phần vay vượt quá chị không có trách nhiệm. Đồng thời chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 257 giữa bà Trần Hoài H và chị vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trả lại tài sản là nhà và đất tại thửa 257 cho chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Chị là chị gái ruột của chị Nguyễn Thị Hồng N. Chị nhất trí với phần trình bày của chị Nguyễn Thị Hồng N.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn phát biểu ý kiến, cụ thể như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thành phần tham gia xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như xác định đúng thẩm quyền, đúng tư

cách các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người trên là đúng quy định.

Về yêu cầu khởi kiện, qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng tài liệu chứng cứ được công khai tại phiên tòa thấy:

Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023 giữa Ngân hàng TMCP S với bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V; các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023, số 02/202327028880 ngày 15/07/2024; các Giấy nhận nợ và Hợp đồng thế chấp tài sản được giao kết trên cơ sở tự nguyện. Tại thời điểm giao kết, các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; nội dung, mục đích và hình thức của các hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các Điều 116, 117, 119, 317, 318, 463 và **Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.**

Quá trình thực hiện hợp đồng thể hiện Ngân hàng TMCP S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân theo thỏa thuận. Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã không thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi theo đúng thời hạn cam kết trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S về việc buộc bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt quá hạn là có căn cứ, phù hợp với các quy định tại các Điều 280, 299, 317, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Các tổ chức tín dụng.

Về việc xử lý tài sản thế chấp: Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ tại khối B, phường H, thành phố L (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn) và thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại khối Đ, phường C, thành phố L (nay là phường L, tỉnh Lạng Sơn), quyền sử dụng đất đã được đăng ký đứng tên hợp pháp cho bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm xác lập các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP S, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V là người sử dụng đất hợp pháp, có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, bao gồm quyền thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Ngân hàng TMCP S đã thực hiện việc kiểm tra hồ sơ pháp lý của tài sản bảo đảm thông qua việc tiếp nhận, đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hợp pháp của bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V; ký kết các hợp đồng thế chấp bằng văn bản; thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định tại các Điều 117, 119, 317, 318 và Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với thửa đất số 257, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng N với bà Trần Hoài H là giao dịch giả tạo hoặc được xác lập do bị lừa dối, cưỡng ép theo quy định tại các Điều 124, 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, trong quá trình nhận thế chấp và giải ngân, không có tài liệu nào thể hiện chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Thu H1 hoặc người đang quản lý, sử dụng thực tế tài sản có văn bản thông báo cho Ngân hàng biết về việc tồn tại thỏa thuận vay hộ, đứng tên hộ hoặc tranh chấp đối với tài sản thế chấp.

Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V; hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định; tại thời điểm nhận thế chấp không có căn cứ nào thể hiện tài sản đang có tranh chấp hoặc bị hạn chế quyền mà Ngân hàng P. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định Ngân hàng TMCP S là bên nhận thế chấp ngay tình.

Do bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên căn cứ các Điều 299, 303 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Về yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng N với bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 tại khối B, phường H, thành phố L (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn) và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định bà Trần Hoài H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 010716 ngày 11/05/2023 đối với thửa đất 257 và có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, trong đó có quyền thế chấp. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất không có tranh chấp, bị hạn chế quyền hoặc thuộc trường hợp không được phép giao dịch. Do đó, việc chị Nguyễn Thị Hồng N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoài H là phù hợp quy định của pháp luật.

Lời khai của đương sự thể hiện các bên tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phục vụ mục đích vay vốn ngân hàng; chị Nguyễn Thị Hồng N và gia đình biết rõ việc tài sản sẽ được sử dụng để thế chấp vay vốn tại S1. Như vậy, trường hợp này không thuộc trường hợp giao dịch được xác lập do nhầm lẫn, lừa dối hay cưỡng ép theo quy định.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng N với bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V; đồng thời cũng không có căn cứ tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S với bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 124, 131, khoản 2 Điều 133, các Điều 280, 299, 317, 318, 323, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1); buộc bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V liên đới thanh toán cho S1 tổng số tiền tính đến hết ngày 30/06/2026 là 2.109.291.863 đồng, trong đó: Theo giấy nhận nợ số LD2422100038 nợ gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 3.890.411 đồng, lãi quá hạn là 41.589.037 đồng, lãi phạt quá hạn là 562.736 đồng. Tổng 246.042.184 đồng. Theo Giấy nhận nợ số LD2431800004, nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 74.136.987 đồng, lãi quá hạn là 279.369.864 đồng, lãi phạt quá hạn là 9.742.828 đồng. Tổng 1.863.249.679 đồng.

Kể từ ngày 01/07/2026 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm), bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023, các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm gồm:

- Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ tại khối B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 85m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 010716 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/05/2023 cho bà Trần Hoài H;

- Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), diện tích 174,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 321976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/01/2022, đã chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H.

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng N với bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Không có.

Chi phí đăng, phát trên phương tiện thông tin đại chúng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên đề nghị buộc bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải liên đới chịu 74.185.837 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch. Chị Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận; được trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000130 ngày 16/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Chị Nguyễn Thị Hồng N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng, các Văn bản thỏa thuận, G nhận nợ đã ký và đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ. Chị Nguyễn Thị Hồng N có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các hợp đồng trên được giao kết, thực hiện tại thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (cũ). Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 12/5/2023 bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V ký kết với Ngân hàng TMCP S Hợp đồng tín dụng số 202327028880, vay số tiền hạn mức 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngoài ra bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V cũng ký các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202327028880 ngày 15/07/2024. Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 12/5/2023, ngày 26/7/2023 và ngày 11/8/20213 bà Trần Hoài H ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327028880/A; số 202326937111/B và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202326937111/B. Tài sản bảo đảm là:

[3] Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ tại khối B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B phường K, tỉnh Lạng Sơn) đã được Sở T (nay là Sở N) tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày

11/05/2023 cho bà Trần Hoài H, số vào sổ cấp GCN: CS-02570. Tài sản này dùng để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng.

[4] Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), đã được Sở T (nay là Sở N) tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/01/2022 cho ông Trần Quang T, đăng ký biến động sang tên ông Phạm Quốc V và bà Trần Hoài H ngày 24/7/2023. Tài sản này dùng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng. Ngoài ra, tài sản này còn được dùng để đảm bảo cho khoản vay 560.000.000 đồng của Công Ty TNHH H2 668 LS tại S1

[5] Xét thấy, Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung giữa bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V và Ngân hàng TMCP S được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của các Điều 116, 117, 398, 463, 317, 318, 319, 320, 321, 322 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, không có tài liệu nào thể hiện bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V bị lừa dối, ép buộc hay bị hạn chế năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao kết hợp đồng với Ngân hàng. Do đó, các hợp đồng, văn bản, thỏa thuận trên là hợp pháp. Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng, văn bản, thỏa thuận đã ký, không trả nợ cho Ngân hàng khi đến hạn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải trả toàn bộ số tiền còn nợ gồm cả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, văn bản, thỏa thuận và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2026 là: 2.109.291.863 đồng, trong đó:

[6] Theo giấy nhận nợ số LD2422100038 nợ gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 3.890.411 đồng, lãi quá hạn là 41.589.037 đồng, lãi phạt quá hạn là 562.736 đồng. Tổng 246.042.184 đồng.

[7] Theo Giấy nhận nợ số LD2431800004, nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, lãi trong hạn là 74.136.987 đồng, lãi quá hạn là 279.369.864 đồng, lãi phạt quá hạn là 9.742.828 đồng. Tổng 1.863.249.679 đồng.

[8] Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/7/2026 cho đến khi trả xong khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và văn bản thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của bên cho vay thì lãi suất mà bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải tiếp tục thanh toán được điều chỉnh tương ứng theo sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

[9] Trường hợp bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không thanh toán xong khoản tiền vay nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm, phát mại các tài sản để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ

gốc, lãi tiền vay thì bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V vẫn phải tiếp tục trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay nợ.

[10] Về việc xử lý tài sản thế chấp: Đối với thửa 68, bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V nhất trí xử lý tài sản trong trường hợp ông, bà không trả được nợ cho ngân hàng. Như đã phân tích, hợp đồng thế chấp thửa 68 là hợp pháp nên các bên có nghĩa vụ thực hiện, theo đó Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Ngoài ra, thửa 68 còn được dùng để đảm bảo cho khoản vay 560.000.000 đồng của Công Ty TNHH H2 LS tại S1 (khoản vay này không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án).

[11] Đối với thửa 257, tại thời điểm ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp, cán bộ Ngân hàng đã trực tiếp đến thực địa để kiểm tra hiện trạng tài sản; khi đó có gặp con gái chị Nguyễn Thị Thu H1 (đã trưởng thành) đang sinh sống tại nhà nhưng người này không có ý kiến phản đối, không thông báo việc tài sản đang có tranh chấp hoặc việc bà Trần Hoài H chỉ đứng tên vay hộ. Ngoài ra, trong quá trình nhận thế chấp và giải ngân, không có tài liệu nào thể hiện chị Nguyễn Thị Hồng N, chị Nguyễn Thị Thu H1 hoặc người đang quản lý, sử dụng thực tế tài sản có văn bản thông báo cho Ngân hàng biết về việc tồn tại thỏa thuận vay hộ, đứng tên hộ hoặc tranh chấp đối với tài sản thế chấp.

[12] Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền lợi của bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự được pháp luật bảo vệ khi giao dịch được xác lập trên cơ sở tin tưởng vào tình trạng pháp lý hợp pháp của tài sản. Trong vụ án này, Ngân hàng nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V; hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định; tại thời điểm nhận thế chấp không có căn cứ nào thể hiện tài sản đang có tranh chấp hoặc bị hạn chế quyền mà Ngân hàng P. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình.

[13] Đồng thời, theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự có hiệu lực khi bảo đảm điều kiện về chủ thể, ý chí và nội dung giao dịch; các hợp đồng thế chấp trong vụ án đều được xác lập bởi chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp, được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S với bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

[14] Do bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên căn cứ các Điều 299, 303 Bộ luật Dân sự, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[15] Đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 257 giữa chị Nguyễn Thị Hồng N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thấy rằng:

[16] Thứ nhất, chị Nguyễn Thị Hồng N và chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích vay hộ do chị

Nguyễn Thị Hồng N bị nợ xấu tại V1; thực chất tài sản vẫn thuộc gia đình chị Nguyễn Thị Hồng N, bà Trần Hoài H chỉ đứng tên hộ để vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của bản thân chị Nguyễn Thị Hồng N không đưa ra được tài liệu nào khác để chứng minh.

[17] Thứ hai, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng, kê khai nghĩa vụ tài chính và đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, cụ thể: Ngày 05/5/2023 chị Nguyễn Thị Hồng N và bà Trần Hoài H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 476, tờ bản đồ số 30, diện tích 86m², địa chỉ thửa đất tại khối B phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B phường K, tỉnh Lạng Sơn). Ngày 08/5/2023, bà Trần Hoài H đề nghị đo đạc, cấp đổi lại thành thửa 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), diện tích 85m², địa chỉ thửa đất tại khối B phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B phường K, tỉnh Lạng Sơn). Bà Trần Hoài H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; việc đăng ký biến động đã làm phát sinh hiệu lực pháp lý đối với người thứ ba theo quy định của pháp luật đất đai.

[18] Thứ ba, lời khai của bà Trần Hoài H, chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị Nguyễn Thị Hồng N đều thể hiện các bên tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phục vụ mục đích vay vốn ngân hàng; chị Nguyễn Thị Hồng N và gia đình biết rõ việc tài sản sẽ được sử dụng để thế chấp vay vốn tại S1. Như vậy, trường hợp này không thuộc trường hợp giao dịch được xác lập do nhầm lẫn, lừa dối hay cưỡng ép theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[19] Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Hồng N với bà Trần Hoài H vô hiệu. Do không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu nên không phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[20] Mặt khác, xét về quan hệ thế chấp với S1, thấy Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình như đã phân tích ở trên. Do đó, quyền lợi của Ngân hàng cần được pháp luật bảo vệ. Tại thời điểm Tòa án thẩm định ngày 05/6/2025, chị Nguyễn Thị Thu H1 có mặt tại ngôi nhà trên thửa 257 và trình bày chị và em gái là chị Nguyễn Thị Hồng N vẫn sinh sống tại đây từ trước đến nay. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp đối với thửa 257 và tài sản trên đất, chị Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Hồng N và những người đang quản lý, sử dụng tài sản có trách nhiệm giao tài sản cho cơ quan thi hành án dân sự để xử lý theo quy định của pháp luật.

[21] Về chi phí tố tụng:

[22] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đương sự thống nhất sử dụng lại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ từ vụ án khác nên không phát sinh chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với vụ án này.

[23] Chi phí đăng, phát trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V về thủ tục và các hoạt động tố tụng đối với vụ án hết 6.750.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được

chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên. Số tiền trên nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[24] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị Nguyễn Thị Hồng N đã nộp. Bị đơn bà Trần Hoài H, ông Phạm Quốc V phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ngân hàng. Cụ thể, số tiền án phí bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải chịu là 74.186.000 đồng (làm tròn).

[25] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 30; Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các Điều 180, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 117, 124, 131, 280, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466 và 468, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự;

Khoản 4, 7 Điều 4; Điều 100; Điều 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Điều 7, 8, 10, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về áp dụng lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Khoản 1, 2, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1):

Buộc bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền tính đến ngày 30/6/2026 là 2.109.291.863 (hai tỷ một trăm linh chín triệu hai trăm chín mươi một nghìn tám trăm sáu mươi ba) đồng, trong đó:

Theo giấy nhận nợ số LD2422100038, nợ gốc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, lãi trong hạn là 3.890.411 (ba triệu tám trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một) đồng, lãi quá hạn là 41.589.037 (bốn mươi một triệu năm trăm tám mươi chín nghìn không trăm ba mươi bảy) đồng, lãi phạt quá hạn là 562.736 (năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu) đồng. Tổng 246.042.184 (hai trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi hai nghìn một trăm tám mươi bốn) đồng.

Theo Giấy nhận nợ số LD2431800004, nợ gốc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, lãi trong hạn là 74.136.987 (bảy mươi tư triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi bảy) đồng, lãi quá hạn là 279.369.864 (hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi bốn) đồng, lãi phạt quá hạn là 9.742.828 (chín triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm hai mươi tám) đồng. Tổng 1.863.249.679 (một tỷ tám trăm sáu mươi ba triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi chín) đồng.

Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh kể từ ngày 01/7/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202327028880 ngày 15/07/2024. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và văn bản thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của bên cho vay thì lãi suất mà bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải tiếp tục thanh toán được điều chỉnh tương ứng theo sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

Trường hợp bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ thửa đất tại khối B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 010716 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 11/05/2023 cho bà Trần Hoài H. Số vào sổ cấp GCN: CS-02570. Hợp đồng thế chấp tài sản số 202327028880/A giao kết ngày 12/05/2023 tại Văn phòng C. Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ: Số C, ngõ C, đường B, khối B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn) thì chị Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Hồng N và những người đang quản lý, sử dụng tài sản có trách nhiệm giao tài sản cho cơ quan thi hành án dân sự để xử lý theo quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối Đ, phường L, tỉnh Lạng Sơn), Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 321976 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/01/2022 cho ông Trần Quang T. Chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc V, CCCD số 001078030929 và bà Trần Hoài H, CCCD số 020177002213, địa chỉ thường trú tại khối I, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối I, phường T, tỉnh Lạng Sơn) theo hồ sơ số 002560.CN.01, số vào sổ cấp GCN: CS-06843. Hợp đồng thế chấp tài sản số 202326937111/B giao kết ngày 26/07/2023 tại Văn phòng C, số công chứng 822, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/202326937111/B giao kết ngày 11/08/2023 tại Văn phòng C.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng cấp tín dụng số 202327028880 ngày 12/05/2023, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202327028880 ngày 11/08/2023 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 02/202327028880 ngày 15/07/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Hồng N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa có số công chứng No 0802, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 05/5/2023 tại Phòng C2 tỉnh Lạng Sơn giữa Chị Nguyễn Thị Hồng N và bà Trần Hoài H đối với thửa đất 476, tờ bản đồ 30 (nay là thửa 257, tờ bản đồ số 25 (BĐCL), địa chỉ thửa đất tại khối B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối B, phường K, tỉnh Lạng Sơn) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng

Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải chịu 6.750.000 (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí đăng, phát trên phương tiện thông tin đại chúng. Số tiền này Ngân hàng TMCP S đã nộp tạm ứng nên bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí

Bà Trần Hoài H và ông Phạm Quốc V phải liên đới chịu 74.186.000 (bảy mươi tư triệu một trăm tám mươi sáu nghìn) đồng (làm tròn) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước.

Chị Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn)

đồng tiền tạm ứng án phí chị Nguyễn Thị Hồng N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000130 ngày 16/01/2026. Xác nhận chị Nguyễn Thị Hồng N đã nộp đủ tiền án phí.

Ngân hàng TMCP S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 34.626.112 (ba mươi tư triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn một trăm mười hai) đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000977 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

5. Về quyền kháng cáo

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND KV1-Lạng Sơn;
- Phòng THADS KV1-Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Nhàn

