TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**509**/2026/DS-PT
Ngày:29/6/2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
Yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ;

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:***Ông Phan Quyết Thắng**

Các Thẩm phán:**Ông Đinh Như Lâm**

Bà Đặng Mai Hoa

- Thư ký phiên tòa:**Bà Nguyễn Phan Phương Dung**

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Bà Ngô Phương Liên – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 285/2026/DSPT ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng ,Yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 695/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2026/QĐXXPT-DS ngày 06/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2026/QĐ-HPT ngày 26/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 446/2026/QĐ-HPT ngày 23/6/2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (O). Địa chỉ: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại theo ủy quyền : Ông Đinh Đức N - Giám đốc RB kiêm phó giám đốc chi nhánh T3. Giấy ủy quyền số 03/2025/UQ-CT-HĐQT ngày 04/4/2025.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

- Ông Vũ Xuân T1 - Chuyên viên thu hồi nợ - RB.

- Ông Trần Văn T2 - Chuyên viên thu hồi nợ- RB.

- Ông Phan Lạc M - Chuyên viên thu hồi nợ- RB.

Giấy ủy quyền ngày 30/12/2025.

2. Bị đơn: Ông Tô Văn H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn M, xã T, Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963 và bà Đặng Thị H1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn C, xã C, thị xã M, tỉnh Hưng Yên. Nay là phường M, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D, bà H1:

- Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn N, xã K, tỉnh Hưng Yên.

- Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1986. Địa chỉ: TDP V, phường Đ, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà H1: Luật sư Hoàng Thị Lan H3 – Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng B Tòa nhà C, số A T, phường Y (Cầu G), thành phố Hà Nội.

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

4.1. Anh Phạm Văn D2, sinh năm 1989.

4.2. Chị Sử Thị D3, sinh năm 1992.

4.3. Cháu Phạm Đức D4, sinh năm 2013.

4.4. Cháu Phạm Đức D5, sinh năm 2017.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, thị xã M, tỉnh Hưng Yên. Nay là phường M, tỉnh Hưng Yên.

4.5. Văn phòng C. Địa chỉ: số F N, phường P, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn A. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:* Ngân hàng TMCP P (O) với ông Tô Văn H ký kết Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 03/01/2023 để vay vốn tại OCB chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023: Số tiền vay: 1.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm triệu đồng);Mục đích vay: Vay bù đắp vốn tự có của chính khách hàng để mua bất động sản tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên; thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày: 04/01/2048; thời gian ân hạn: Ân hạn gốc: từ ngày 04/01/2023 đến ngày 10/12/2023; lãi suất cho vay trong hạn và Cơ chế điều chỉnh lãi suất: 16.5%/năm. Và được điều chỉnh theo Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

2. Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 03/01/2023 (Sau đây gọi là "Hợp đồng thẻ tín dụng"): Hạn mức: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng).

3. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện M (nay là thị xã M), tỉnh Hưng Yên theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AC 240974, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số H34 do Ủy ban nhân dân huyện M - tỉnh Hưng Yên cấp ngày 07/07/2006, đứng tên ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1. Ngày 02/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M - tỉnh Hưng Yên xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn H theo hợp đồng chuyển nhượng số 10175, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 của Văn phòng C - tỉnh Hưng Yên.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1676 Quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại Văn phòng C1, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thẻ tín dụng ông Tô Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023 và Hợp đồng thẻ tín dụng được ký kết giữa OCB với ông Tô Văn H.

Tính đến ngày 19/12/2025, ông Tô Văn H đã trả cho O được số tiền: 516,005,474 đồng trong đó: nợ gốc: 77,252,000 đồng, nợ lãi trong hạn: 435,582,147 đồng, nợ lãi quá hạn: 2,114,218 đồng, nợ phạt quá hạn: 6,407,996 đồng). Ngày ông H trả nợ cuối cùng cho OCB là ngày 08/05/2025.

Tổng nghĩa vụ nợ của ông Tô Văn H theo Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023 và Hợp đồng thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 1,979,469,683 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng), trong đó:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023: Tổng số là: 1.704.700.885 đồng;trong đó: Nợ gốc: 1,522,748,000 đồng;Nợ lãi trong hạn: 172.708.214 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.836.975 đồng; Phạt quá hạn: 6.407.996 đồng;

- Dư nợ Hợp đồng thẻ tín dụng: Tổng số là: 274.768.798; trong đó: Nợ gốc: 192,512,088 đồng; Nợ lãi: 81.098.579 đồng; phí thẻ: 1.158.131 đồng.

OCB đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Tô Văn H vẫn không thanh toán nợ vay cho O. Do ông Tô Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thẻ tín dụng và các cam kết đã ký kết với OCB. Vì vậy, Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Tô Văn H trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023, Hợp đồng thẻ tín dụng tạm

tính đến ngày 19/12/2025 là: 1,979,469,683 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng), trong đó:

- Dư nợ Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023, tổng số tiền là: 1.704.700.885 đồng; trong đó: Nợ gốc: 1,522,748,000 đồng;Nợ lãi trong hạn: 172.708.214 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.836.975 đồng; Phạt quá hạn: 6.407.996 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 20/12/2025 cho đến khi ông Tô Văn H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Q định/ Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật

- Dư nợ Hợp đồng thẻ tín dụng: 274.768.798; trong đó: Nợ gốc: 192,512,088 đồng; Nợ lãi: 81.098.579 đồng; phí thẻ: 1.158.131 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng thẻ tín dụng đã ký kết từ ngày 20/12/2025 cho đến khi ông Tô Văn H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Q định/ Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Nếu ông Tô Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế, kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1676 Quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại Văn phòng C1 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện M (nay là thị xã M), tỉnh Hưng Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 240974, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số H34 do Ủy ban nhân dân huyện M - tỉnh Hưng Yên cấp ngày 07/07/2006, đứng tên ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1. Ngày 02/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M - tỉnh Hưng Yên xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn H theo hợp đồng chuyển nhượng số 10175, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 của Văn phòng C - tỉnh Hưng Yên.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Tô Văn H phải chịu toàn bộ án phí và 15.000.000 đồng chi phí tố tụng.

Bị đơn: Ông Tô Văn H đã được Tòa án thông báo tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án (qua phương tiện thông tin đại chúng) nhưng không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418 m2, tại thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên là của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1, đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 240974, số cấp GCN H34, do UBND huyện M (cũ) cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1. Gia đình ông D, bà H1 và vợ chồng con cái anh Phạm Văn D2 hiện đang sinh sống ổn định, xây dựng nhà cửa, trồng cây lâu năm trên thửa đất.

Năm 2021, anh Phạm Văn D2 là con trai ông D, bà H1 có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên gia đình ông D, bà H1 có vay vốn của ông Tô Văn H, sinh năm 1992 (CCCD số 020092007367) số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Khi vay tiền, ông H yêu cầu ông D, bà H1 phải đứng lên làm hợp đồng vay tiền và phải thế chấp quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H mới cho con trai ông D, bà H1 vay tiền. Vì thương con nên ông D, bà H1 đã đồng ý vay số tiền 400.000.000 đồng của ông H và thỏa thuận thời hạn vay là 05 năm với lãi suất là 1,0%/tháng, tiền lãi trả hàng tháng, mỗi tháng 1 lần vào ngày 20 hàng tháng. Do không hiểu biết nên khi ông H bảo ký vào hợp đồng do ông H đã chuẩn bị sẵn và mang tới thì vợ chồng ông D, bà H1 đã ký vào hợp đồng vay tiền vào ngày 09/11/2022 tại gia đình ông D và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, căn cước công dân cho ông H. Cùng ngày hôm đó ông H cùng hai người phụ nữ mang theo một số giấy tờ mà theo ông H nói đó là hồ sơ bảo ông D, bà H1 ký để hoàn tất thủ tục giao tiền cho anh D2. Khi đó, ông D và bà H1 đã ký vào toàn bộ giấy tờ đó theo yêu cầu của ông H mà không đọc và cũng không hiểu đó là việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Thực tế vợ chồng ông D, bà H1 không chuyển nhượng đất cho ông H, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ là nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả số tiền 400.000.000 đồng mà ông D, bà H1 đã ký vay của ông H. Bản thân ông D và bà H1 không được nhận tiền từ ông H và cũng không bàn giao nhà đất cho ông H.

Sau khi vay tiền của ông H thì hàng tháng gia đình ông D trả tiền lãi cho ông H vào số tài khoản 14456789 do ông H cung cấp mang tên Nguyễn Hải A1 tại Ngân hàng TMCP Q1.

Kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên ông H cho đến nay thì gia đình ông D vẫn quản lý sử dụng nhà đất, gia đình ông D không hề biết việc ông H mang thửa đất của gia đình đi thế chấp cho Ngân hàng thương mại Cổ phần O, không thấy Ngân hàng O đến xem xét thẩm định tài sản, không lấy ý kiến của những người đang sinh sống trên đất thế chấp.

Vì vậy, ông D, bà H1 yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Hà Nội tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 10175, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418m2; địa chỉ: Thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên giữa ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 và ông Tô Văn H. Vì giao dịch chuyển nhượng đó là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, khôi phục quyền sử dụng đất trả cho ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 và xác định rõ trách nhiệm của các bên có liên

quan là ông Tô Văn H và Ngân hàng O trong việc gây thiệt hại, làm phát sinh tranh chấp, xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của người dân.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà H1: Ngày 09/11/2022, ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 có thỏa thuận vay tiền của ông Tô Văn H, theo đó ông Tô Văn H có cho gia đình ông D vay số tiền là 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông Tô Văn H đã yêu cầu gia đình ông D ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H. Do thiếu hiểu biết về mặt pháp luật nên ông D và bà H1 đã ký vào hồ sơ vay tiền và hồ sơ chuyển nhượng đất do ông H soạn sẵn. Mục đích để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ nên trong hợp đồng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng đúng với số tiền gia đình ông D đã vay và thực thế gia đình ông D vẫn quản lý sử dụng nhà đất từ đó cho đến nay. Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền cũng đã ghi rõ ông H không được chuyển nhượng, tặng cho và sau 5 năm phải làm thủ tục sang tên trả cho gia đình ông D. Do vậy có đủ căn cứ để xác định việc chuyển nhượng này là giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 và ông Tô Văn H lập ngày 09/11/2022 là vô hiệu.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Thấy rằng quá trình nhận thế chấp Ngân hàng không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo đúng quy định, không hỏi ý kiến của những người đang quản lý nhà đất. Theo hướng dẫn tại Công văn số 64 của TANDTC, thì việc Ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất của gia đình ông D, bà H1 là không ngay tình. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Buộc Ngân hàng phải trả lại cho gia đình ông D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án số 695/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hà Nội đã xử và quyết định: Áp dụng các Điều 463, 466, 468 ,429, 299, 124,133,319 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; án lệ số số 11/2017; Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP P (O).

2. Buộc ông Tô Văn H phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP P (O) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 03/01/2023 tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 1,979,469,683 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi ba đồng), trong đó:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0232/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 30/12/2022, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0232/2023/KUNN-OCB-CN ngày 04/01/2023: Tổng số là: 1.704.700.885 đồng;trong đó: Nợ gốc: 1,522,748,000 đồng;Nợ lãi trong hạn: 172.708.214 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.836.975 đồng; Phạt quá hạn: 6.407.996 đồng;

- Dư nợ Hợp đồng thẻ tín dụng: Tổng số là: 274.768.798; trong đó: Nợ gốc: 192,512,088 đồng; Nợ lãi: 81.098.579 đồng; phí thẻ: 1.158.131 đồng.

3. Kể từ ngày 20/12/2025, ông Tô Văn H tiếp tục phải trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kèm theo và hợp đồng mở thẻ tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tô Văn H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10175, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418m^2; địa chỉ: Thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên giữa ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 và ông Tô Văn H là vô hiệu.

Đối với giao dịch vay tiền giữa ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 với ông Tô Văn H, dành quyền khởi kiện cho các bên trong một vụ án khác nếu có.

6. Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng mái tôn (nhà chữ L), 01 khu vệ sinh, 01 đoạn tường bao trên có cọc bê tông, 01 cổng ngõ, 01 sân gạch và 01 đoạn tường bao giáp đường, cho anh D2, chị D3 theo giá trị tại thời điểm phát mại và dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các chủ tài sản là ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1, anh Phạm Văn D2, chị Sử Thị D3 nếu họ có nhu cầu.

7. Trong trường hợp ông Tô Văn H trả hết nợ cho Ngân hàng hoặc gia đình ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 tự nguyện trả nợ thay cho ông H, thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp đối với tài sản thế chấp và trả lại ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 240974, số cấp GCN H34, do UBND huyện M (cũ) cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1, sang tên trang 4 ngày 02/10/2022 cho ông Tô Văn H, đồng thời ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/12/2025, bà Nguyễn Thị D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2025, Ngân hàng TMCP P (OCB) kháng cáo một phần bản án và đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm trong trường hợp nếu ông Tô Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mại, xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp bao gồm cả tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là 01 nhà 02 tầng mái tôn (nhà chữ L), 01 khu vệ sinh, 01 đoạn tường bao trên có cọc bê tông, 01 cổng ngõ, 01 sân gạch và 01 đoạn tường bao giáp đường tọa lạc tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418m^2; địa chỉ: Thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 240974, số cấp GCN H34, do UBND huyện M (cũ) cấp ngày 07/7/2006 đứng tên ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1. Ngày 02/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M - tỉnh Hưng Yên xác nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Tô Văn H theo hợp đồng chuyển nhượng số 10175, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2022 của Văn phòng C - tỉnh Hưng Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn D, bà Đặng Thị H1 vắng mặt,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nằm trong thời hạn quy định nên chấp nhận. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ngân hàng P nhận thấy: Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 tầng mái tôn (nhà chữ L), 01 khu vệ sinh, 01 đoạn tường bao trên có cọc bê tông, 01 cổng ngõ, 01 sân gạch và 01 đoạn tường bao giáp đường, cho anh D2, chị D3 theo giá trị tại thời điểm phát mại nhận thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên (nay là phường M) có nhà 01 nhà 02 tầng mái tôn (nhà chữ L), 01 khu vệ sinh, 01 đoạn tường bao trên có cọc bê tông, 01 cổng ngõ, 01 sân gạch và 01 đoạn tường bao giáp đường là tài sản của vợ chồng anh Phạm Văn D2 và chị Sử Thị D3 (Con trai và con dâu ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1). Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/1/2022 được ký kết giữa ông D, bà H1 và ông Tô Văn H thì đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên, các bên không chuyển nhượng tài sản trên đất. Sau đó, ngày 30/12/2026, ông H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng P: Tại điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên mà không thể chấp tài sản trên đất. Do vậy, tòa án cấp sơ thẩm xác định thuộc trường hợp phát mại tài sản thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tải sản trên đất thuộc sở hữu của anh D2, chị D3 cho anh D2, chị D3 theo giá

trị tại thời điểm phát mại và để đảm bảo quyền lợi cho ông D, bà H4, anh D2, chị D3 và dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418m^2; địa chỉ: Thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên, cho ông D, bà H1, anh D2, chị D3 nếu họ có nhu cầu là có căn cứ, kháng cáo của ngân hàng không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 695/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của TAND khu vực 10 - Hà Nội.

Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nằm trong thời hạn nên chấp nhận đưa ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Về nội dung: Theo hợp đồng chuyển nhượng được ký kết ngày 09/1/2022 giữa ông D, bà H1 và ông Tô Văn H thì đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên, các bên không chuyển nhượng tài sản trên đất.

Ngày 30/12/2026, ông H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng P: Tại điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại thôn C, xã C, huyện M, tỉnh Hưng Yên mà không thế chấp tài sản trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tải sản trên đất thuộc sở hữu của anh D2, chị D3 cho anh D2, chị D3 theo giá trị tại thời điểm phát mại và để đảm bảo quyền lợi cho ông D, bà H4, anh D2, chị D3 và dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, diện tích 418m^2; địa chỉ: Thôn C, phường M, tỉnh Hưng Yên, cho ông D, bà H1, anh D2, chị D3 nếu họ có nhu cầu là có căn cứ nên kháng cáo của ngân hàng không có căn cứ chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí: Ngân hàng TMCP P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. ***Xử:***

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1 là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 695/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Hà Nội.

2. Về án phí: Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001561 ngày 19/01/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Ông Phạm Văn D và bà Đặng Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND Hà Nội;
- TAND khu vực 10 - HN;
- THADS TP Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 10- HN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Quyết Thắng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**