

Bản án số: 514 /2026/DS -ST
Ngày: 08/4/2026

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Triệu Thúy Hà**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mai;
2. Ông Nguyễn Năng Tấn.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Thông - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 7- Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7- Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thuỳ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7- Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 06 năm 2025 về việc “*Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, tuyên Hợp đồng thế chấp là vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 64 ngày 04/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 11/2025/QĐST-DS ngày 23/12/2025; Thông báo mở lại phiên toà, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Ngô Xuân Q**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: **Thôn T, xã T, TP Hà Nội**.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q: Chị **Bùi Phương A**, sinh năm 1999;
Địa chỉ: **C M, phường H, TP Hà Nội**.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Ngô Xuân Q:

Luật sư **Nguyễn Ngọc Q1- Văn phòng L5- Đoàn Luật sư thành phố H**.

Bị đơn: Bà **Đặng Thị Thùy L**, sinh năm 1994;

Địa chỉ: **Thôn V, xã G, huyện G, tỉnh Ninh Bình (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình)**;

Địa chỉ liên lạc: **H V, phường T, Hà Nội**.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông **Nguyễn Anh Đ**, sinh năm 1982;
Địa chỉ: **Số A, phố L, tổ A, phường B, Hà Nội**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Nguyễn Huy T**, sinh năm 1984;

+ Bà **Đặng Trà M1**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: **P, CC B, KĐT Đ, T, H, Hà Nội**;

+ **Ngân hàng TMCP V** (gọi tắt là **V1**);

Địa chỉ: **Số H L, phường Đ, Hà Nội**;

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà **Trịnh Thị T1**, ông **Trương Công Đ1** - theo văn bản uỷ quyền số 129/2026/UQN-VPB ngày 09/3/2026 của **Ngân hàng TMCP V** với và **Trịnh Thị T1**, ông **Trương Công Đ1**.

+ **Công ty TNHH X**;

Địa chỉ: **Lô D, ngõ A L, phường D, Hà Nội**;

Người đại diện pháp luật: Bà **Đặng Thị Thùy L**;

+ **Công ty TNHH X1**;

Địa chỉ: **Số D L, phường H, Hà Nội**;

Người đại diện pháp luật: Bà **Đặng Thị Thùy L**;

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của **công ty TNHH X1** và **Công ty TNHH X**: Ông **Nguyễn Anh Đ**, sinh năm 1982; Địa chỉ: **Số A, phố L, tổ A, phường B, Hà Nội**.

+ **Văn phòng C3**;

Địa chỉ: **A phố K, phường H, Hà Nội**;

Người đại diện pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Thu H**;

+ **Văn phòng C4**;

Địa chỉ: **A D, phường C, Hà Nội**;

Người đại diện pháp luật: Ông **Nguyễn Anh K**.

+ Bà **Đỗ Thị T2**, sinh năm 1963

+ Ông **Ngô Xuân Đ2**, sinh năm 1990

+ Ông **Ngô Xuân C**, sinh năm 1987

+ Bà **Phạm Thị T3**, sinh năm 1987 (vợ ông **C**).

+ Bà **Nguyễn Thị Mai T4**, sinh năm 1994 (vợ ông **Đ2**)

+ Cháu **Ngô Xuân Phúc H1**, sinh năm 2019

+ Cháu **Ngô Xuân Đức P**, sinh năm 2022

+ Cháu **Ngô Ngọc Thanh T5**, sinh năm 2024

Các cháu **H1, P, T5** là con anh **Đ2**, chị **T4**, do anh **Đ2**, chị **T4** đại diện theo pháp luật.

+ Cháu **Ngô Thùy C1**, sinh năm 2010,

+ **Ngô Thị Hà M**, sinh năm 2013,

+ **Ngô Thanh L1**, sinh 2015,

+ **Ngô Phúc L2**, sinh 2022

Các cháu **C1, M, L1, L2** đều là con anh **C**, chị **T3**, do anh **C**, chị **T3** đại diện theo pháp luật.

+ **Ủy ban nhân dân xã T** – Hà Nội

Tại phiên toà hôm nay:

- Có mặt: Bà **Bùi Phương A**, ông **Nguyễn Anh Đ** và bà **Trịnh Thị T1**, ông **Trương Công Đ1**, bà **Nguyễn Thị Mai T4** (vợ ông **Đ2**).

- Vắng mặt không có lý do: bà **Đỗ Thị T2** (vợ ông **Q**), ông **Ngô Xuân Đ2** và anh **Ngô Xuân C** (con ông **Q** và bà **T2**), , bà **Phạm Thị T3** (vợ ông **C**);

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại: có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn trình và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (là bà **Bùi Phương A**) bày:*

Từ khoảng năm 2017, để có vốn sản xuất, kinh doanh cho con trai ông **Ngô Xuân Q** (là ông **Ngô Xuân Đ2**), ông **Q** sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02 tại **thôn T, xã T, Hà Nội** (sau đây gọi tắt là “Thửa đất số 88”) để thế chấp vay vốn ngân hàng.

Do công việc làm ăn có nhiều khó khăn, sau mỗi lần khoản vay quá hạn, không còn khả năng trả nợ, ông **Q** và gia đình lại đảo nợ sang ngân hàng khác, giải ngân vốn vay mới để trả nợ cũ. Đến năm 2022, ông **Q** đã thực hiện đảo nợ tại các ngân hàng tổng cộng 06 lần, lần cuối thế chấp vay vốn tại **Ngân hàng TMCP Q3 – Chi nhánh H8** vào ngày 11/06/2022.

Đến khoảng tháng 10/2023, gia đình ông **Q** không còn khả năng trả nợ ngân hàng. Theo giới thiệu từ người quen, con trai ông **Q** là ông **Ngô Xuân Đ2** gặp, làm việc với bà **Vương Huyền T6** và bà **Đặng Thị Thùy L**. Bà **T6**, bà **L** hứa hẹn sẽ cho gia đình ông **Q** vay số tiền khoảng 4.370.000.000 đồng để đáo hạn **Ngân hàng Q3**; số tiền cụ thể bao nhiêu ông **Q** không rõ, số tiền vay sẽ được tính lãi suất ưu đãi.

Đổi lại, ông **Q** phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 88 và giao cho họ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Các bên cam kết sau khi ông **Q** thanh toán đầy đủ tiền nợ sẽ ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng và giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Q**.

Theo yêu cầu của bà **T6** và bà **L**, ngày 16/10/2023, ông **Q** và bà **Đặng Thị Thùy L** ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông **Q** cho rằng là hợp đồng giả tạo) số công chứng 2415.2073/HĐCN; quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2023 tại **Văn phòng C3**. Thực tế các bên không bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa; bà **Đặng Thị Thùy L** cũng không thanh toán cho ông **Q** bất kỳ số tiền nhận chuyển nhượng nào.

Gia đình ông **Q**, thông qua đại diện là ông **Ngô Xuân Đ2**, vẫn đều đặn chuyển trả tiền gốc, lãi cho bà **T6**, bà **L** thông qua tài khoản ngân hàng. Đến khoảng tháng 3/2024, bà **T6** vướng phải lao lý, bị truy cứu trách nhiệm hình sự về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” theo Thông báo số 6769/TB-CSKT ngày 22/3/2024 của Cơ quan CSĐT – **Công an T11**. Từ đó gia đình ông **Q** không còn liên lạc được với bà **T6** để xử lý khoản tiền vay.

Đầu năm 2025, bà **Đặng Thị Thùy L** liên hệ, thông báo Thửa đất số 88 đã được thế chấp vay vốn tại **Ngân hàng V2**, yêu cầu gia đình ông **Q** phải trả cho bà **L** số tiền 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) thì mới đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc ký những giấy tờ theo bà **L** yêu cầu để làm việc với ngân hàng. Việc này khiến gia đình ông **Q** vô cùng bối rối và không thể giải quyết theo yêu cầu của bà **L**.

Sau khi tìm hiểu, ông **Q** được biết bà **Đặng Thị Thùy L** đã sử dụng tài sản của gia đình ông **Q** để bảo lãnh cho các khoản vay của **Công ty TNHH X** và **Công ty TNHH X1** (đều do bà **L** đứng tên đại diện theo pháp luật) tại **Ngân hàng V2**. Toàn bộ thông tin về khoản vay như thời điểm vay, số tiền vay, lãi suất vay... ông **Q** không được biết.

Ông Q cho rằng việc bà L sử dụng tài sản của ông Q để bảo lãnh cho các khoản vay của hai công ty trên là trái thỏa thuận, trái quy định pháp luật. Ông Q đã liên tiếp có đơn đề nghị được gặp, làm việc với ngân hàng cùng bà L để giải quyết khoản vay nhưng không được phối hợp.

Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

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

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Trong sự việc này, ông Q cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 88 với bà Đặng Thị Thùy L chỉ nhằm mục đích vay tiền tất toán khoản nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP Q3, hoàn toàn không phải việc chuyển nhượng thực tế nên vô hiệu. Ông Q cho rằng bà L sử dụng tài sản này để bảo lãnh cho 02 công ty vay vốn tại Ngân hàng V2 là trái thỏa thuận. Ông Q cũng cho rằng trong quá trình cho vay, Ngân hàng V2 không ngay tình và có dấu hiệu phối hợp với bà L để giải ngân khoản vay trái quy định nội bộ khi chưa thực hiện thẩm định tài sản thế chấp; nếu thẩm định thì có thể biết trên tài sản thế chấp đang có bên thứ ba quản lý, sử dụng. Do đó, ông Q cho rằng Hợp đồng thế chấp mà bà L đã ký với Ngân hàng V2 cũng vô hiệu.

Ông Ngô Xuân Q bổ sung yêu cầu khởi kiện, những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN (lập ngày 16/10/2023, công chứng tại Văn phòng C3).

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê bất động sản lập ngày 01/12/2023.

3. Tuyên vô hiệu Biên bản giao nhận lập ngày 04/12/2023.

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5317/2023 ngày 27/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C5

5. Tuyên vô hiệu “Thỏa thuận” ngày 27/11/2023 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2).

6. T7 vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6579/2024 ngày 28/12/2024 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2). Yêu cầu tuyên vô hiệu phần nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp (tương ứng với việc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số M273867, sổ vào sổ 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998 để bảo đảm) đối với các khế ước nhận nợ phát sinh giữa Công ty cổ phần X1 và Ngân hàng TMCP V (V2), gồm:

- Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-15, ký ngày 06/7/2025;

- Khế ước nhận nợ số 060725-10006078-ONL-16, ký ngày 06/7/2025;
- Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-14, ký ngày 06/7/2025;
- Khế ước nhận nợ số 190925-10006078-ONL-18, ký ngày 19/9/2025;

7. Buộc **Ngân hàng TMCP V (V2)** phải xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Ngô Xuân Q.**

8. Xác định ông **Ngô Xuân Q** có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất; trường hợp **V2** không thực hiện việc xóa thế chấp hoặc không trả Giấy chứng nhận thì ông **Q** đề nghị được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa thế chấp và/hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, **thôn T, xã L (nay là xã T), thành phố Hà Nội**, đứng tên ông **Q**, thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, số vào sổ 0477.QSDD/LH do **UBND huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998.

2. Bà **Đặng Thị Thùy L, ông **Nguyễn Anh Đ** thống nhất trình bày:**

Bà **Đặng Thị Thùy L** là bị đơn trong vụ án dân sự thụ lý số 188/2025/TLST-DS ngày 19/6/2025 (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội) về việc “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; hợp đồng thế chấp là vô hiệu” theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Xuân Q.**

Về nguồn gốc và quá trình giao dịch: Ngày 16/10/2023, thông qua sự giới thiệu của ông **Nguyễn Huy T** (CCCD số 034084003102; địa chỉ P908 CC2 **KĐT Đ, phường T, quận H, TP Hà Nội**), bà **Đặng Thị Thùy L** và ông **Ngô Xuân Q** thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, diện tích 350m², địa chỉ **thôn T, xã L, huyện Đ, TP Hà Nội**. Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, số vào sổ cấp GCN: 0477.QSDD/LH do **UBND huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C3**, số công chứng 2415.2023/HĐCN, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng viên **Đào Đức T8**.

Sau khi công chứng hợp đồng, bà **Đặng Thị Thùy L** thực hiện thủ tục đăng ký biến động; **Văn phòng L5 chi nhánh huyện Đ** xác nhận đăng ký biến động ghi nhận ngày 09/11/2023, thể hiện việc chuyển nhượng và sang tên cho bà **Đặng Thị Thùy L** trên Giấy chứng nhận.

Về thanh toán và bàn giao: Sau khi hoàn thành việc công chứng và đăng ký biến động, bà **Đặng Thị Thùy L** và ông **Ngô Xuân Q** đã thực hiện việc thanh toán, giao nhận tiền theo thỏa thuận và ký xác nhận bàn giao tài sản (có biên bản giao nhận kèm theo).

Về việc thế chấp tại Ngân hàng: Do có nhu cầu tài chính, bà **Đặng Thị Thùy L** thực hiện thủ tục vay vốn và ký hợp đồng thế chấp đối với tài sản nêu trên với **Ngân hàng TMCP V (V2)** theo nội dung hợp đồng thế chấp ký ngày 27/11/2023; việc thế chấp được ghi nhận đăng ký vào ngày 28/11/2023 và Ngân hàng tiến hành giải ngân theo hợp đồng tín dụng. Ngoài ra, bà **Đặng Thị Thùy L** trình bày có giao dịch thế chấp tiếp theo theo hợp đồng/hồ sơ ngày 28/12/2024.

Về việc cho gia đình ông Q thuê lại trong thời gian ngắn: Ngày 29/11/2023, bà Đặng Thị Thùy L làm việc với ông Nguyễn Huy T để nhờ hỗ trợ và ủy quyền cho ông T thực hiện các công việc cần thiết để yêu cầu ông Ngô Xuân Q và gia đình bàn giao nhà đất. Tuy nhiên, thời điểm đó ông Q và gia đình đề nghị được tạo điều kiện thuê nhà trong thời gian chờ tìm chỗ ở mới. Vì muốn tạo điều kiện, bà Đặng Thị Thùy L đồng ý cho ông Q và gia đình thuê lại nhà đất trong thời hạn 01 tháng, theo Hợp đồng thuê bất động sản ký ngày 01/12/2023 (bên cho thuê là ông Nguyễn Huy T – người được bà Đặng Thị Thùy L ủy quyền – và bà Đặng Thị Trà M1; bên thuê là ông Ngô Xuân Q và các thành viên gia đình cùng đứng tên). Gia đình ông Q cam kết hết thời hạn thuê sẽ bàn giao lại tài sản nhà đất đúng hiện trạng.

Cũng trong ngày 29/11/2023, bà Đỗ Thị T2 (vợ ông Q) và ông Ngô Xuân Đ2 (con ông Q) cùng ông Nguyễn Huy T gặp bà Đặng Thị Thùy L, xác nhận việc ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng và không có tranh chấp với bên thứ ba; đồng thời đề nghị bà Đặng Thị Thùy L xem xét hỗ trợ để gia đình thu xếp tài chính mua lại thửa đất và tài sản với giá 6.992.000.000 đồng trước ngày 29/02/2024. Tuy nhiên sau đó phía gia đình ông Q không thực hiện được việc thu xếp tài chính theo nội dung đã đề nghị.

Về tình trạng sau khi hết hạn thuê và hòa giải ở địa phương: Hết thời hạn thuê (31/12/2023), bà Đặng Thị Thùy L trình bày gia đình ông Q không thanh toán tiền thuê và không bàn giao nhà đất, dù bà L nhiều lần yêu cầu. Bà L đã có đơn đề nghị UBND xã L tổ chức hòa giải; cơ quan địa phương đã kiểm tra, vận động và tổ chức hòa giải vào tháng 4/2025, nhưng hòa giải không thành (có biên bản kèm theo).

Về yêu cầu phản tố/đề nghị Tòa án giải quyết: Bà Đặng Thị Thùy L đề nghị Tòa án xác minh, làm rõ và giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét công nhận quyền của bà Đặng Thị Thùy L đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên theo Giấy chứng nhận số M273867. Đồng thời, bà Đặng Thị Thùy L đề nghị giải quyết các yêu cầu liên quan đến việc ông Ngô Xuân Q và gia đình không bàn giao nhà đất sau khi hết thời hạn thuê, cụ thể:

1. Công nhận quyền sở hữu/quyền sử dụng hợp pháp của bà Đặng Thị Thùy L đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02 và tài sản trên đất tại thôn T, xã L, huyện Đ, TP Hà Nội(nay là xã T, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận số M273867, số vào sổ 0477.QSDĐ/LH, cấp ngày 12/11/1998; việc chuyển nhượng đã được đăng ký biến động ngày 09/11/2023.
2. Buộc ông Ngô Xuân Q và các thành viên gia đình cùng đứng tên thuê trả lại thửa đất và tài sản sau khi hết thời hạn thuê ngày 31/12/2023; trường hợp không tự nguyện thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp theo quy định để bảo đảm việc giao trả.
3. Buộc ông Ngô Xuân Q và gia đình thanh toán tiền thuê nhà đất theo hợp đồng thuê trong thời gian thuê từ 01/12/2023 đến 31/12/2023 (và các nghĩa vụ phát sinh nếu có theo thỏa thuận/hợp đồng).

Bà **Đặng Thị Thùy L** xác nhận các tài liệu kèm theo gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 16/10/2023, giấy tờ/biên bản liên quan việc thanh toán – bàn giao, giấy ủy quyền cho ông **Nguyễn Huy T**, hợp đồng thuê ngày 01/12/2023, hồ sơ thế chấp tại **V2**, biên bản hòa giải không thành và các tài liệu liên quan khác.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án (vào ngày 01/8/2025) Bà **Đặng Thị Thùy L** có đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc Buộc ông **Ngô Xuân Q** và gia đình thanh toán tiền thuê nhà đất theo hợp đồng thuê trong thời gian thuê từ 01/12/2023 đến 31/12/2023 (và các nghĩa vụ phát sinh nếu có theo thỏa thuận/hợp đồng).

Ông Nguyễn Anh Đ với tư cách người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH X và Công ty TNHH X1 trình bày:

1. Bà **Đặng Thị Thùy L** có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số M 273867, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 0477 QSDĐ/LH do **UBND huyện Đ**, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/11/1998 (Sau đây gọi tắt là “tài sản”).

2. Do có nhu cầu về tài chính, bà **Đặng Thị Thùy L** đã dùng tài sản trên để thế chấp tại **ngân hàng V2** theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5317/2023, quyền số 04 – 2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2023 và Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ 2 số công chứng 6579/2024, quyền số 04 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2024. Tài sản trên được dùng để bảo đảm cho khoản vay của **Công ty TNHH X** theo Hợp đồng cho vay số CLC-24484-01 ngày 05/08/2024 và bảo đảm cho khoản vay của **Công ty TNHH X1** theo Hợp đồng cho vay số CLC-33369-01 ngày 27/12/2024 tại **V2**.

3. **V2** đã thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp nêu trên và đăng ký giao dịch bảo đảm vào các ngày 28/11/2023 và 31/12/2024 theo đúng quy định của pháp luật, việc ký kết Hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, công khai, minh bạch, không bị ép buộc; cụ thể như sau:

- 02 Hợp đồng thế chấp tài sản khác được công chứng tại **Văn phòng C4**, số công chứng 5317/2023 quyền số 04 – 2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2023 và số công chứng 6579/2024, quyền số 04 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2024 theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- **V2** đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm và được chấp thuận tại **Văn phòng L5 chi nhánh Huyện Đ** theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP V trình bày:

Ngân hàng TMCP V (V2) nhận được Thông báo thụ lý số 188/2025/TLST-DS ngày 19/6/2025 của TAND về việc “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu”. Sau khi nghiên cứu

thông báo thụ lý, các chứng cứ mà Tòa án cho tiếp cận, thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung, **V2** trình bày ý kiến như sau: Bà **Đặng Thị Thùy L** đang thế chấp tại **V2** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số M 273867, số vào sổ 0477 QSDĐ/LH do **UBND huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5317/2023, quyền số 04 – 2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2023 và Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ 2 số công chứng 6579/2024, quyền số 04 – 2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2024. Tài sản bảo đảm nêu trên dùng để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số CLC-24484-01 ngày 05/08/2024 của **Công ty TNHH X** và khoản vay theo Hợp đồng cho vay số CLC-33369-01 ngày 27/12/2024 của **Công ty TNHH X1** tại **V2**. Việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đã được **V2** thực hiện vào các ngày 28/11/2023 và 31/12/2024 theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

Về nguồn gốc tài sản, bà **Đặng Thị Thùy L** nhận chuyển nhượng tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2415.2023/HĐCN lập ngày 16/10/2023 tại **Văn phòng C3** và được **Văn phòng L5 chi nhánh huyện Đ** xác nhận sang tên ngày 09/11/2023. Tại thời điểm **V2** ký kết các Hợp đồng thế chấp, bà **L** đã đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận, **V2** không biết và cũng không thể biết về bất kỳ tranh chấp nào giữa ông **Ngô Xuân Q** và các cá nhân liên quan. **V2** là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về quá trình thẩm định tài sản: 15/10/2024 tiến hành khảo sát, thẩm định giá, ông **Ngô Xuân Q** và bà **Đặng Thị Thùy L** trực tiếp dẫn cán bộ ngân hàng đi đánh giá hiện trạng và đã được thông báo rõ về việc tài sản dùng để bảo đảm khoản vay. Ngày 01/12/2023, đại diện theo ủy quyền của bà **L** ký Hợp đồng cho thuê bất động sản đối với toàn bộ gia đình ông **Q**. Ngày 04/12/2023, gia đình ông **Q** ký Biên bản giao nhận và cam kết không tranh chấp, không khiếu kiện. Như vậy, gia đình ông **Q** hoàn toàn biết về việc chuyển nhượng cũng như việc thế chấp tài sản cho **V2** và hiện chỉ là người thuê, người ở nhờ trên tài sản.

Về tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp, các giao dịch này đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Các chủ thể tham gia giao dịch đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm hay trái đạo đức xã hội; hình thức lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Vì vậy, các Hợp đồng thế chấp số 5317/2023 ngày 27/11/2023 và 6579/2024 ngày 28/12/2024 đã phát sinh hiệu lực pháp luật và cần được bảo vệ.

Từ các phân tích nêu trên, **V2** kính đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông **Ngô Xuân Q** về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp và đề nghị Tòa công nhận các hợp đồng thế chấp ký giữa **V2** và **Công ty X**, **Công ty X1** là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 và các quy định liên quan. **V2** cam kết cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu và phối hợp chặt chẽ với Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Bottom of Form

Đại diện phòng C6 trình bày: Văn phòng C3 do ông Vũ Anh Đ3 là đại diện theo uỷ quyền. Đây là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp”, nguyên đơn là ông Ngô Xuân Q, bị đơn là bà Đặng Thị Thùy L; Văn phòng C3 được Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối tượng của Hợp đồng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 273867 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/11/1998.

Văn phòng C3 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 180/2025/TB-TLVA ngày 05/06/2025 và Công văn số 04/TPCC-SCC/HH ngày 15/07/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội yêu cầu giải trình.

Ngày 16/10/2023, theo yêu cầu công chứng của ông Ngô Xuân Q và bà Đặng Thị Thùy L, Văn phòng C3 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2415.2023/HĐCN; Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ngô Xuân Q và bà Đặng Thị Thùy L.

Qua xem xét hồ sơ công chứng, tại thời điểm giao kết hợp đồng: các bên đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng hợp đồng không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng; các bên tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc, không nhầm lẫn hoặc bị đặt trong tình thế khó khăn. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C3 thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Văn phòng C3 cho rằng mình không liên quan đến tranh chấp giữa các đương sự và đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa xét xử (nếu có).

Đại diện Văn phòng C4 trình bày: Văn phòng C4, TP Hà Nội nhận được Thông báo số 188/TBTL-TA ngày 19/06/2025 và Giấy triệu tập đương sự của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội về việc thụ lý vụ án dân sự số 188/2025/TLST-DS: “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu” theo đơn khởi kiện của ông Ngô Xuân Q, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn T, xã L, huyện Đ, TP Hà Nội, đối với bà Đặng Thị Thùy L, sinh năm 1994; địa chỉ: số H V, phường T, quận T, TP Hà Nội. Theo nội dung vụ án, Văn phòng C4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và được triệu tập vào hồi 8 giờ 30 phút ngày 26/06/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Qua xem xét hồ sơ công chứng, Văn phòng C4, TP Hà Nội xin được phúc đáp như sau: Ngày 27/11/2023, bà Đặng Thị Thùy L có yêu cầu Văn phòng C4, TP Hà Nội công chứng Hợp đồng thế chấp số công chứng 5317/2023; quyền số: 04-2023 do Công chứng viên Văn phòng công chứng C4, TP Hà Nội chứng nhận giữa Bên thế chấp là Đặng Thị Thùy L và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V (V2) để bảo đảm cho nghĩa vụ của CÔNG TY TNHH X; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Mã số doanh nghiệp số 0109731689 do Phòng đăng ký kinh

doanh **Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H** cấp lần đầu ngày 10/08/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 12/05/2023; địa chỉ trụ sở chính: **Lô D, ngõ A L, Phường D, Quận H, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**. Tài sản thế chấp là thửa đất số 88; số tờ bản đồ: 02, có địa chỉ tại: **Thôn T, Xã L, Huyện Đ, Thành phố Hà Nội**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 273867; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0477 QSDĐ/LH do **Ủy ban nhân dân Huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998; ngày 09/11/2023, tại **Văn phòng L5 – Chi nhánh huyện Đ** đã xác nhận chuyển nhượng cho bà **Đặng Thị Thùy L**.

Ngày 28/12/2024, bà **Đặng Thị Thùy L** và **Ngân hàng TMCP V** có yêu cầu **Văn phòng C4**, TP Hà Nội công chứng Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ 2 số công chứng 6579/2024; quyền số: 04-2024 do **Công chứng viên Văn phòng công chứng C4**, TP Hà Nội chứng nhận giữa Bên thế chấp là **Đặng Thị Thùy L** và Bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP V (V2)** để bảo đảm nghĩa vụ của **CÔNG TY TNHH X1**; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109803227 do Phòng đăng ký kinh doanh – **Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H** cấp lần đầu ngày 02/11/2021 và các lần đăng ký thay đổi, bổ sung; địa chỉ trụ sở chính: **Số D Phố L, Phường Q, Quận H, Hà Nội, Việt Nam**. Tài sản thế chấp là thửa đất số 88; số tờ bản đồ: 02, có địa chỉ tại: **Thôn T, Xã L, Huyện Đ, Thành phố Hà Nội**; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 273867; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0477 QSDĐ/LH do **Ủy ban nhân dân Huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998; ngày 09/11/2023, tại **Văn phòng L5 – Chi nhánh huyện Đ** đã xác nhận chuyển nhượng cho bà **Đặng Thị Thùy L**.

Trên cơ sở này, **Văn phòng C4** đã tiếp nhận hồ sơ công chứng và thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật đối với việc thế chấp tài sản nêu trên của khách hàng.

Ngoài ra, **Văn phòng C4** xin gửi Quý Tòa toàn bộ bản sao hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng thế chấp số công chứng 5317/2023; quyền số: 04-2023 ngày 27/11/2023 và Hợp đồng thế chấp nghĩa vụ 2 số công chứng 6579/2024; quyền số: 04-2024 ngày 28/12/2024 do Công chứng viên **Văn phòng C4**, TP Hà Nội chứng nhận.

Đồng thời, đại diện **Văn phòng C4** đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Q: Có quan điểm nhất quán với ông **Ngô Xuân Q**, bà **Bùi Phương A** và đề nghị đưa thêm những người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Q** và bà **Bùi Phương A** đề nghị Tòa án xem xét đưa thêm những người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông **Nguyễn Anh Đ** – đại diện cho bà **Đặng Thị Thùy L**. Bà **Đỗ Thị T2**.

ông **Ngô Xuân C**, bà **Nguyễn Thị Mai T4**, bà **Phạm Thị T3**.

Đối với các con của ông **Đ2**, bà **T4**, gồm:

- Cháu **Ngô Xuân Phúc H1**,
- Cháu **Ngô Xuân Đức P**,

- Cháu **Ngô Ngọc Thanh T5**,

Cả 3 cháu đều thuộc diện người chưa thành niên và do ông **D2**, bà **T4** đại diện theo pháp luật.

Đối với các con của ông **C**, bà **T3**, gồm:

- Cháu **Ngô Thùy C1**, sinh năm 2010;
- Cháu **Ngô Thị Hà M**, sinh năm 2013;
- Cháu **Ngô Thanh L1**, sinh năm 2015;
- Cháu **Ngô Phúc L2**, sinh năm 2022;

Các cháu **C1**, **M**, **L1** và **L2** cũng là người chưa thành niên và do ông **C**, bà **T3** đại diện theo pháp luật.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn ông **Q** cũng có đơn đề nghị thay đổi thẩm phán, xem xét việc Thẩm phán làm sai lệch hồ sơ, làm mất tài liệu.

Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 15/9/2025, bà **Đỗ Thị T2 trình bày:**

Tại biên bản lấy lời khai của bà **Đỗ Thị T2** ngày 15 tháng 9 năm 2025 nội dung **Đỗ Thị T2** trình bày: sau khi được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và tham khảo lời khai của chồng con là ông **Ngô Xuân Q**, anh **Ngô Xuân D2** và hoàn toàn nhất trí với quan điểm của chồng con bà hiện tại nhà đất có tranh chấp có vợ chồng bà là **Ngô Xuân Q**, **Đỗ Thị T2**, vợ chồng con trai **Ngô Xuân D2**, **Nguyễn Thị Mai T4** cùng các con là **Ngô Xuân Phúc H1** sinh năm 2019, **Ngô Xuân Đức Phát S** năm 2022, **Ngô Ngọc Thanh T5** sinh năm 2024. Vợ chồng con trai trưởng là **Ngô Xuân C**, sinh năm 1987, **Phạm Thị T3**, sinh năm 1987 cùng các con là **Ngô Thùy T9** sinh năm 2010, **Ngô Thị Hà M2** sinh 2013, **Ngô Thanh L3**, sinh 2015, **Ngô Phúc L2**, sinh năm 2022.

Tài sản trên đất do cả gia đình vợ chồng ông bà xây có sự đóng góp của các thành viên khác trong gia đình là các con. Riêng nhà cấp 4 do ông **Ngô Xuân M3** sinh năm 1932 xây năm 1990. Ông **M3** và vợ là **Nguyễn Thị H2** ở cùng tại nhà đất này cho đến khi chết. Năm 1997, khi cụ **M3** còn sống đã tách riêng thửa đất cho các con. Mỗi người 1 phần đất, thửa đất vợ chồng ông bà đang ở cấp cho hộ gia đình **Ngô Xuân Q**. Năm 2010, hộ anh **C** ra khỏi hộ khẩu của gia đình. Nay có tranh chấp, bà thống nhất quan điểm của chồng bà là ông **Ngô Xuân Q**.

Vì bận công việc không tham gia tố tụng được, bằng lời khai này bà ủy quyền cho ông **Ngô Xuân Q** thay mặt bà tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án dân sự thụ lý số 188/202/TL-ST ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội

Tại văn bản ý kiến đề ngày 18/12/2025, bà **Đỗ Thị T2 và anh **Ngô Xuân C** cùng nhất quán trình bày:**

Bà **Đỗ Thị T2**, anh **Ngô Xuân C** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu” được Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý số 188/2025/TLST-DS ngày 19/06/2025 với bị đơn là **Đặng Thị Thùy L**. Bà **T2** thấy: Ngày 12/12/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội ban hành Thông báo yêu cầu thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng (bổ sung). Bà **T2** biết hiện nay Tòa án nhân dân Khu vực 7, Bắc Ninh đã thụ lý vụ án dân sự “Tranh chấp về

thừa kế tài sản” số 103/2025/TLST-DS ngày 10/11/2025. Bà T2 cho rằng bà đã được tiếp cận toàn bộ hồ sơ vụ án tính đến ngày 04/12/2025; tuy nhiên bà không thấy trong hồ sơ vụ án tài liệu là Bản ý kiến/lời khai của bà liên quan đến “căn nhà cấp 4 của cụ Ngô Xuân M3” khi Tòa án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/09/2025.

Bà Đỗ Thị T2, anh Ngô Xuân C có ý kiến liên quan đến việc xem xét, giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu” thụ lý số 188/2025/TLST-DS ngày 19/06/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội).

- Bà Đỗ Thị T2, anh Ngô Xuân C cho rằng hiện nay Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội đang giải quyết tranh chấp giữa ông Ngô Xuân Q và bà Đặng Thị Thùy L, trong đó tài sản tranh chấp có gian nhà cấp 4 tọa lạc trên Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã T, Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Thị Thùy L không đưa ra được bất kỳ tài liệu nào chứng minh bản thân đã nhận chuyển nhượng hợp pháp đối với gian nhà cấp 4 trên.

- Bà Đỗ Thị T2, anh Ngô Xuân C cho rằng ngày 10/11/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 7, Bắc Ninh thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị C2 và bị đơn là ông Ngô Xuân Q. Theo đó, gian nhà cấp 4 có nguồn gốc là của cụ Ngô Xuân M3 (bố đẻ bà C2, ông Q) xây dựng từ năm 1990 (đây cũng là nội dung bà Đỗ Thị T2 cho rằng bà đã khai tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/09/2025 dưới sự chứng kiến của toàn bộ thành viên đoàn thẩm định).

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “1. Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự khi có một trong các căn cứ sau đây:...d) Cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan hoặc sự việc được pháp luật quy định là phải do cơ quan, tổ chức khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án;”

Theo bà Đỗ Thị T2, anh Ngô Xuân C do vụ án dân sự thụ lý số 188/2025/TLST-DS đang giải quyết các quan hệ tranh chấp phát sinh liên quan đến quyền sở hữu, nên cần phải tạm đình chỉ để chờ giải quyết vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đang được Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Bắc Ninh thụ lý số 103/2025/TLST-DS ngày 10/11/2025.

Trường hợp Hội đồng xét xử không tạm đình chỉ giải quyết vụ án và tiếp tục giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị T2 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc thất lạc tài liệu có lời khai của bà Đỗ Thị T2 trong hồ sơ vụ án.

Bà Đỗ Thị T2 cho rằng tại Bút lục số 430 ghi nhận Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/09/2025. Tại thời điểm này, bà Đỗ Thị T2 cho rằng bà chưa được đưa vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không được ký tên vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; nhưng bà Đỗ Thị T2 cho rằng bà có được Thẩm phán Triệu Thúy H3 ghi nhận lời khai, thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo đó, bà **Đỗ Thị T2** cho rằng bà có khai nhận nội dung, thông tin liên quan đến nguồn gốc hình thành các tài sản gắn liền với đất, đồng thời bà cũng có ký xác nhận vào văn bản ghi nhận nội dung liên quan, cụ thể như sau: Đối với căn nhà 2 tầng 1 tum: bà **Đỗ Thị T2** cho rằng cả gia đình góp công, góp của xây dựng từ năm 2016. Đây là tài sản chung của cả gia đình gồm: ông **Ngô Xuân Q** (chồng bà **Đỗ Thị T2**), anh **Ngô Xuân Đ2** và anh **Ngô Xuân C** (con trai bà **Đỗ Thị T2**), chị **Nguyễn Thị Mai T4** và chị **Phạm Thị T3** (con dâu bà **Đỗ Thị T2**). Đối với căn nhà cấp 4: bà **Đỗ Thị T2** cho rằng căn nhà này do bố ông **Q** là cụ **Ngô Xuân M3** xây dựng từ năm 1990. Cụ **M3** chết năm 2011, căn nhà này là di sản chưa chia thừa kế của cụ **M3** nhưng thuộc quyền sở hữu của 04 chị em nhà ông **Ngô Xuân Q**.

Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng cũng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, ông **Ngô Xuân Q2** (em trai ông **Ngô Xuân Q**) có mặt và đã nói rõ với đoàn thẩm định nguồn gốc căn nhà cấp 4 như trên, đồng thời đề nghị Thẩm phán xem xét triệu tập ông **Q2** tham gia vụ án.

Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng đến nay, theo hồ sơ vụ án mà bà được tiếp cận thì không có văn bản này, các chị em của ông **Ngô Xuân Q** cũng không được triệu tập tham gia tố tụng. Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng bà không biết chính xác văn bản mà đoàn thẩm định lấy lời khai của bà ngày 15/09/2025 có thực sự có trong hồ sơ vụ án hay không hoặc đã bị thất lạc. Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng văn bản ghi lời khai của bà vào ngày 15/09/2025 là một trong những tài liệu làm cơ sở để Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội xem xét, triệu tập các chị em của ông **Ngô Xuân Q** tham gia vụ án để họ có quyền đưa ra yêu cầu độc lập bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Khi không có tài liệu này, bà **Đỗ Thị T2** cho rằng vụ án có thể sẽ không được xem xét một cách toàn diện, vô tư, khách quan, xâm phạm quyền lợi không chỉ của gia đình ông **Ngô Xuân Q** mà còn của những người thừa kế hợp pháp của cụ **Ngô Xuân M3**. Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng nếu văn bản này không có trong hồ sơ vụ án thì sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình xem xét, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Ngô Xuân Q** và gia đình; nếu việc thất lạc này có sự tác động một cách chủ quan của con người thì có khả năng nhằm mục đích bỏ qua những quan hệ pháp luật có liên quan trong vụ án, khiến vụ án được xem xét không đủ khách quan, toàn diện hoặc làm sai lệch hồ sơ vụ án.

Trong trường hợp Hội đồng xét xử không tạm đình chỉ vụ án theo nội dung đã nêu tại Mục 1, bà **Đỗ Thị Thành K1** đề nghị Hội đồng xét xử lưu tâm, xem xét làm rõ việc bà **Đỗ Thị T2** đã từng có lời khai về nguồn gốc các tài sản trên đất như trên hay không (thông qua đối chất, lấy lời khai của các thành viên có mặt tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/09/2025 như bà **Bùi Phương A**, ông **Ngô Văn H4**, ông **Đỗ Kim H5**, ông **Lê Huy H6**, ông **Ngô Xuân Q2**,...). Bà **Đỗ Thị T2** cho rằng Thẩm phán **Triệu Thúy H3** là người ghi biên bản hôm đó cũng biết đến sự tồn tại, có thật của văn bản này. Căn cứ khoản 1 Điều 107 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “1. Tài liệu, chứng cứ đã được giao nộp tại Tòa án thì việc bảo quản tài liệu, chứng cứ đó do Tòa án chịu trách nhiệm.” Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “1. Hội đồng xét xử công bố tài liệu, chứng cứ của

vụ án trong các trường hợp sau đây: a) Người tham gia tố tụng không có mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử;”

Từ những cơ sở trên, bà **Đỗ Thị T2**, anh **Ngô Xuân C** đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp vẫn tiếp tục xét xử, bà **Đỗ Thị T2** đề nghị Hội đồng xét xử kiểm tra sự tồn tại của văn bản ghi lời khai của bà **Đỗ Thị T2** trong hồ sơ vụ án để công bố lời khai tại phiên tòa, góp phần quan trọng trong việc đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, đúng pháp luật.

Tại lời khai đề ngày 03/4/2026, bà Vương Huyền T6 trình bày: Tại lời khai đề ngày 03/4/2026, bà **Vương Huyền T6** trình bày: Bà và ông **Ngô Xuân Đ2** có quen biết, quan hệ bạn bè xã hội. Bà **T6** biết ông **Đ2** đang có khoản nợ ngân hàng nên đã giới thiệu ông **Đ2** gặp một người tên **H7** (bà **T6** không rõ nhân thân, lai lịch). Bà **T6** khai không biết việc ông **Ngô Xuân Đ2** giao dịch như thế nào với ông **H7** và/hoặc với bà **Đặng Thị Thùy L**; bà **T6** cũng khai không nhận bất kỳ khoản tiền lãi nào từ gia đình ông **Ngô Xuân Q** liên quan đến giao dịch nêu trên. Bà **T6** xác nhận trước khi có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông **Q** với bà **L**, bà và ông **Ngô Xuân Đ2** có giao dịch vay, mượn tiền với nhau nên có việc chuyển khoản qua lại, nhưng bà **T6** cho rằng các giao dịch này không liên quan đến giao dịch đang tranh chấp trong vụ án. Bà **T6** đang chấp hành án nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư **Nguyễn Ngọc Q1** trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu”, luật sư cho rằng quá trình tố tụng còn có một số vấn đề cần được làm rõ/khắc phục để bảo đảm khách quan, đúng pháp luật. Cụ thể, luật sư nêu ý kiến về việc thụ lý yêu cầu phản tố và trình tự liên quan đến nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết vụ án khác liên quan đến tranh chấp thừa kế đối với căn nhà cấp 4 (luật sư cho rằng việc xác định chủ sở hữu/đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất có ý nghĩa đối với quyền định đoạt và tính hợp pháp của giao dịch). Luật sư cũng kiến nghị Tòa án cần thu thập đầy đủ hơn tài liệu, chứng cứ từ ngân hàng (đặc biệt hồ sơ liên quan khoản vay/giải ngân/thẩm định), làm rõ việc tổng đạt, lập biên bản, việc lấy lời khai, công bố chứng cứ và quyền tiếp cận chứng cứ của các bên theo quy định.

Về nội dung, luật sư cho rằng giữa ông **Ngô Xuân Q** và bà **Đặng Thị Thùy L** không tồn tại giao dịch chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện nội dung chuyển nhượng nhà/công trình, và phía bà **L** không xuất trình được văn bản hợp lệ thể hiện việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở, tài sản gắn liền với đất. Luật sư lập luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Q** và bà **L** có dấu hiệu giả tạo, mục đích thực tế là làm tin cho quan hệ vay tiền, đáo hạn ngân hàng, không phải mua bán chuyển nhượng thực sự; đồng thời cho rằng do không xác lập giao dịch hợp

pháp đối với tài sản gắn liền với đất nên giao dịch khó, không thể thực hiện đầy đủ trên thực tế.

Đối với hợp đồng thuê bất động sản mà phía bà **L** cung cấp, luật sư cho rằng hợp đồng có dấu hiệu soạn sẵn, để trống thông tin quan trọng (như thời hạn, giá thuê...), chủ thể cho thuê không chứng minh được quyền đối với tài sản; gia đình ông **Q** ký trong bối cảnh ký nhiều giấy tờ theo giải thích “làm tin”, nên đề nghị xác định hợp đồng thuê vô hiệu.

Đối với giao dịch thế chấp với **Ngân hàng TMCP V (V2)**, luật sư cho rằng ngân hàng biết hoặc phải biết thực trạng tài sản do gia đình ông **Q** quản lý, sử dụng và có tranh chấp/không rõ ràng về chủ thể quyền nhưng vẫn cho vay/giải ngân; do đó đề nghị làm rõ tính ngay tình của ngân hàng và xem xét tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, đồng thời thu thập các quy định nội bộ và toàn bộ hồ sơ khoản vay để xác định phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, thời điểm giải ngân và căn cứ xử lý hậu quả pháp lý.

Từ các luận điểm trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đầy đủ các vấn đề tố tụng, thu thập và đánh giá chứng cứ toàn diện; trên cơ sở đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Ngô Xuân Q** và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà **Đặng Thị Thùy L**.

Tại bản tự khai, Ông Nguyễn Huy T và bà Đặng Thị Trà M1 thống nhất khai: Ông **T** và bà **M1** trình bày được bà **Đặng Thị Thùy L** nhờ ủy quyền quản lý, trông nom tài sản là bất động sản tại **thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội** (nay thuộc **thôn T, xã T, thành phố Hà Nội**).

Ông **T** và bà **M1** xác nhận vào tháng 12/2023, trên cơ sở nội dung ủy quyền của bà **L**, ông **T** và bà **M1** đã thay mặt bà **L** ký Hợp đồng thuê bất động sản với ông **Ngô Xuân Q** và các thành viên gia đình để gia đình ông **Q** thuê toàn bộ nhà đất trong thời gian nhất định.

Ông **T** và bà **M1** cho rằng hiện nay đã hoàn thành công việc theo ủy quyền, đã bàn giao lại cho bà **L** toàn bộ giấy tờ liên quan mà ông bà đang giữ; ông **T** và bà **M1** xác định không còn liên quan đến các giao dịch nêu trên ngoài các nội dung đã trình bày và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ở các cấp xét xử.

Tại Công văn số 296/UBND-KT của Ủy ban nhân dân xã T, UBND xã có ý kiến như sau:

Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, tại **thôn T, xã T** (trước đây là **thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội**) đã được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông **Ngô Xuân Q**, ngày 12/11/1998, Giấy chứng nhận số M273867, diện tích 350 m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài.

Qua đối chiếu bản đồ địa chính đo vẽ năm 1996, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo hồ sơ do Tòa án nhân dân Khu vực 7- **H** cấp, thửa đất nêu trên có phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 142,6 m². Phần diện tích đất này bao gồm đường giao thông và đất công do UBND xã quản lý, chưa được giao cho tập thể, cá nhân nào sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân xã T có quan điểm: đối với các trường hợp vi phạm trên đất công, đất do địa phương quản lý sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật.

Kèm theo công văn, **Ủy ban nhân dân xã T** gửi trích lục thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02 theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 1996.

2. Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản thể hiện;

- Nhà 2 tầng 1 tum (83,7 m²): 1.406.411.691 đồng (Trong Giấy chứng nhận: 1.108.998.466 đồng; Ngoài Giấy chứng nhận: 297.413.225 đồng)
- Nhà xưởng lợp tôn (58,7 m²): 87.185.642,5 đồng
- Mái tôn: che sân trước (ngoài Giấy chứng nhận, 124,9 m²): 17.359.851 đồng
- Mái tôn (che sân 1 và lán tôn che sân 2): 98,3m² = 13.662.717 đồng
- Sân gạch đỏ (136 m²): 11.995.200 đồng
- Cổng đi (61,06 m²): 9.159.000 đồng
- Nhà cấp 4 (49,7 m²): 39.387.747 đồng
- Giá trị quyền sử dụng đất: Diện tích 350m²; 65.000.000 đồng/m²; Giá trị: 22.750.000.000 đồng
- Diện tích đất hiện trạng: 492,6m²
- Diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 142,6m²

*** Tại các phiên tòa xét xử,**

Nguyên đơn ông **Ngô Xuân Q** cơ bản giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, riêng đối với Hợp đồng thế chấp, ông **Q** có thay đổi không yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng mà chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu phần nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp (tương ứng với việc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số M273867, số vào sổ 0477.QSDĐ/LH do **UBND huyện Đ** cấp ngày 12/11/1998 để bảo đảm) đối với các khế ước nhận nợ phát sinh giữa **Công ty cổ phần X1** và **Ngân hàng TMCP V (V2)**, gồm:

- Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-15, ký ngày 06/7/2025;
- Khế ước nhận nợ số 060725-10006078-ONL-16, ký ngày 06/7/2025;
- Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-14, ký ngày 06/7/2025;
- Khế ước nhận nợ số 190925-10006078-ONL-18, ký ngày 19/9/2025;

Bà **Đặng Thị Thùy L** do **Nguyễn Anh Đ** đại diện trình bày quan điểm rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông **Ngô Xuân Q** và gia đình thanh toán tiền thuê tài sản; đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc gia đình ông **Ngô Xuân Q** trả lại nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ số M273867, số vào sổ 0477.QSDĐ/LH, cấp ngày 12/11/1998) và buộc gia đình ông quyền trả lại tài sản gắn liền với đất.

Bà **Bùi Phương A** công khai clip ghi âm, ghi hình cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà **Đỗ Thị T2** và bà **Đặng Thị Thùy L** tại phiên tòa, đọc bản luận cứ của Luật sư **Nguyễn Ngọc Q1** (bảo vệ nguyên đơn) nội dung tóm tắt như sau:

Về tố tụng:

- Đề nghị tạm đình chỉ vụ án: Luật sư đề nghị Tòa án tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án, thủ tục khác tại Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Bắc Ninh (liên quan đến yêu cầu của gia đình nguyên đơn). Đồng thời, luật sư đề nghị tạm đình chỉ để thực hiện giám định pháp y tâm thần đối với anh **Ngô Xuân Đ2** vì cho rằng có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự.

- Đề nghị chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra: Luật sư đề nghị Tòa án tạm đình chỉ và chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu tội phạm, cho rằng hành vi của bà **Đặng Thị Thùy L** có dấu hiệu của tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản (theo quan điểm của phía nguyên đơn).

- Về hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Luật sư đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Ngô Xuân Q** và bà **Đặng Thị Thùy L** vô hiệu do giả tạo, với lập luận hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm che giấu giao dịch vay/đảo nợ, không có ý chí chuyển nhượng thật sự.

- Về Hợp đồng thuê bất động sản: Luật sư đề nghị tuyên Hợp đồng thuê bất động sản (lập ngày 01/12/2023) vô hiệu với lập luận giao dịch được xác lập do gian dối, và/hoặc do người không có quyền xác lập (theo quan điểm của phía nguyên đơn).

- Về thẩm định và tư cách “ngay tình” của **V2**: Luật sư cho rằng **V2** trong quá trình thẩm định tài sản không có căn cứ để xác định bà **Đặng Thị Thùy L** là người sử dụng đất hợp pháp nhưng vẫn giải ngân/cho vay là trái quy định; từ đó lập luận **V2** không phải là người thứ ba ngay tình.

- Về hợp đồng thế chấp và các tài liệu liên quan: Trên cơ sở lập luận về giao dịch chuyển nhượng giả tạo và ngân hàng không ngay tình, luật sư đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp và các tài liệu liên quan đến thế chấp vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (theo quan điểm của phía nguyên đơn).

- Về hậu quả: Xóa thế chấp, trả Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Luật sư đề nghị Tòa án buộc **V2** có nghĩa vụ xóa đăng ký thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận cho ông **Ngô Xuân Q** để ông **Q** thực hiện thủ tục đăng ký biến động, đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà **Nguyễn Thị Mai T4** là vợ ông **Ngô Xuân Đ2** trình bày xác định về nội dung giao dịch giữa ông **Ngô Xuân Q** với bà **Đặng Thị Thùy L** và việc bà **L** thế chấp tài sản thống nhất với trình bày của ông **Ngô Xuân Q**, bà **Bùi Phương A**. Bà giao nộp thêm vi bằng, hồ sơ bệnh án và đơn yêu cầu tuyên ông **Ngô Xuân Đ2** mất năng lực hành vi dân sự.

Theo bà **T4**, cuối năm 2023 bà **Vương Huyền T6** và bà **Đặng Thị Thùy L** là những người trực tiếp hỗ trợ gia đình bà đảo hạn khoản nợ tại **Ngân hàng Q3**; chồng bà là ông **Ngô Xuân Đ2** là người trực tiếp làm việc và quản lý các giao dịch nên gia đình không nắm rõ toàn bộ chi tiết. Cuối năm 2024, sau khi bà **Vương Huyền T6** gặp vướng mắc pháp lý, bà **L** yêu cầu gia đình bà phải trả khoản nợ 16 tỷ đồng cho **V2**, từ đó phát sinh căng thẳng, xích mích. Đầu năm 2025, khi ông **Nguyễn Anh Đ** thông báo đã mua thửa đất số 88 của ông **Q** và yêu cầu gia đình thanh toán 12 tỷ đồng mới nhận lại được tài sản, tình trạng tinh thần của ông **Đ2** trở nên bất ổn hơn, gia đình đã đưa ông **Đ2** đi khám tại **Bệnh viện T12**, được chẩn đoán loạn thần (F29), được chỉ định điều trị nhưng ông **Đ2** không hợp tác. Hiện

ông Đ2 có biểu hiện nhận thức hạn chế, thường cười nói một mình, khó giao tiếp bình thường, mất kiểm soát với người thân. Gia đình đông người, hoàn cảnh khó khăn, ông Đ2 là lao động chính nên việc thu thập tài liệu, tham gia làm việc với Tòa án gặp nhiều trở ngại. Bà đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu mới giao nộp, tạm đình chỉ vụ án để giám định tâm thần đối với ông Ngô Xuân Đ2 và đề nghị Tòa án tuyên bố anh Đ2 mất năng lực hành vi dân sự, cử chị T6 làm người đại diện; đồng thời đề nghị tạm đình chỉ vụ án để thực hiện thủ tục này.

- Ông Nguyễn Anh Đ - Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Thủy L và đại diện theo ủy quyền của Công ty CP X1, Công ty TNHH X trình bày: Không đồng ý với quan điểm tranh luận của nguyên đơn. Cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 16/10/2023 tại Văn phòng C3 được giao kết tự nguyện, đúng hình thức và đã được đăng ký biến động sang tên, nên là giao dịch hợp pháp, có hiệu lực. Sau khi ký Hợp đồng, bà L và ông Q đã thực hiện bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, và giao nhận tiền theo Hợp đồng dưới sự chứng kiến và đồng thuận của toàn bộ gia đình ông Q. Nên có thể khẳng định, giao dịch mua bán chuyển nhượng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời buộc ông Ngô Xuân Q và các thành viên gia đình đang quản lý, sử dụng trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, số vào sổ 0477.QSĐĐ/LH, cấp ngày 12/11/1998 cho bà Đặng Thị Thủy L theo hiện trạng. Về nội dung liên quan đến việc bà Ngô Thị C2 có đơn đòi phân chia quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất nêu trên, ông Nguyễn Anh Đ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nội dung của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/7/2017 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/7/2017 (bút lục từ số 798 đến 806), thể hiện nội dung bà Ngô Thị C2, bà Ngô Thị L4, ông Ngô Xuân Q2 và các đồng thừa kế khác đã xác nhận: Xin nhận thừa kế toàn bộ di sản của cụ Ngô Xuân M3 để lại theo phần di sản được hưởng do pháp luật về thừa kế quy định. Đồng thời, bà C2, bà L4, ông Q2 đã nhường lại (tặng cho) phần di sản của mình được hưởng cho ông Ngô Xuân Q. Ngoài ra, các bên còn cam kết: “Trong trường hợp diện tích đất chuyển quyền nêu trên có tài sản gắn liền với đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu, thì bên A (bà C2, bà L4, ông Q2) cũng đồng ý bàn giao phần sở hữu tài sản của bên A cho bên B (ông Ngô Xuân Q) mà không có bất kỳ một đòi hỏi, thắc mắc hay khiếu nại, khiếu kiện gì.” Sau đó, ông Ngô Xuân Q đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản riêng của mình theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7- Hà Nội phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự.

-Về tố tụng: Quá trình tố tụng, những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự.

Nguyên đơn chấp hành tố tụng không đầy đủ, bị đơn chấp hành đúng tố tụng, Ngân hàng TMCP V do bà Nguyễn Thị Hương T10, bà Trịnh Thị T1 và ông Trương Công Đ1 chấp hành tố tụng; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị T2, anh Ngô Xuân C, Ngô Xuân Đ2 chị Nguyễn Thị Mai T4, chấp

hành tố tụng không đầy đủ, **Phạm Thị T3** không chấp hành tố tụng.

- *Về nội dung vụ án*: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về « Yêu cầu tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là vô hiệu » và những vấn đề liên quan theo đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và các yêu cầu khác của đương sự

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng thế chấp và buộ gia đình ông **Ngô Xuân Q** trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Về án phí*: Nguyên đơn là người cao tuổi, được miễn án phí. Bị đơn không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp là vô hiệu, tài sản là bất động sản có tranh chấp thuộc địa bàn **xã T, Thành phố Hà Nội**. Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 7- Hà Nội thụ lý vụ án đúng thẩm quyền.

- Về tổng đạt: Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng hợp lệ, quyền tố tụng được đảm bảo.

Hồ sơ thể hiện Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt, triệu tập đối với ông **Ngô Xuân Q**, bà **Đỗ Thị T2**, ông **Ngô Xuân C**, ông **Ngô Xuân Đ2**, chị **Nguyễn Thị Mai T4**, chị **Phạm Thị T3** trong suốt quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã được tổng đạt, triệu tập nhiều lần và được triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định. Trường hợp không thể tổng đạt trực tiếp, Tòa án giao, đề nghị ông Trưởng thôn Thù Lỗ hỗ trợ thực hiện việc tổng đạt theo quy định. Thực tế, ông **Ngô Xuân Q** cùng những người trong gia đình có lần đã nhận văn bản; tuy nhiên một số lần khác ông **Q** và các đương sự không hợp tác, từ chối nhận văn bản, yêu cầu Trưởng thôn thông báo để Tòa án trực tiếp tổng đạt và, hoặc gửi qua đường bưu điện.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần thông báo, triệu tập và yêu cầu đương sự đến làm việc, cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ; đồng thời tạo điều kiện để đương sự tự khai, bổ sung lời khai và giao nộp chứng cứ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Tuy nhiên, các đương sự không tham gia làm việc, phiên họp, phiên tòa theo lịch Tòa án ấn định, không gửi ý kiến, lời khai kịp thời theo yêu cầu và không cung cấp chứng cứ chứng minh cho các nội dung mình viện dẫn; trong khi đó lại liên tục có đơn đề nghị, khiếu nại về thủ tục nhằm kéo dài tố tụng, khiến vụ án bị quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Do vậy, việc đương sự vắng mặt, không thực hiện nghĩa vụ giao nộp chứng cứ được xác định là không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng; đương sự phải tự chịu hậu quả pháp lý theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục uỷ quyền của bị đơn: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chấp hành tương đối đầy đủ theo theo triệu tập của Tòa án; Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Về xét xử vắng mặt các đương sự: Tại phiên toà, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt dù đều được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự đó là đúng pháp luật.

- Về địa vị tham gia tố tụng: Xét đơn khởi kiện ngày 15/6/2025, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông **Ngô Xuân Q** là người trực tiếp khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông **Q** là nguyên đơn trong vụ án. Bà **Đặng Thị Thùy L** là người bị kiện theo đơn khởi kiện, phải chịu hậu quả pháp lý từ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; căn cứ khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định bà **L** là bị đơn trong vụ án.

Bà **L** có đơn yêu cầu phản tố đối trừ nghĩa vụ đối với nguyên đơn, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

Ông **Ngô Xuân Đ2**; **Ngân hàng TMCP V (V2)** **Công ty TNHH X** và **Công ty TNHH X1**; **Văn phòng C3**; **Văn phòng C4**; Ủy ban nhân dân xã T; ông **Nguyễn Huy T**, bà **Đặng Trà M1**, bà **Đỗ Thị T2**, ông **Ngô Xuân Đ2**, ông **Ngô Xuân C**, bà **Phạm Thị T3**, bà **Nguyễn Thị Mai T4**, cùng các cháu **Ngô Xuân Phúc H1**, **Ngô Xuân Đức P**, **Ngô Ngọc Thanh T5**, **Ngô Thùy C1**, **Ngô Thị Hà M**, **Ngô Thanh L1**, **Ngô Phúc L2**, đều có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được bảo đảm theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị thay đổi địa vị tố tụng của **Ngân hàng TMCP V:**

Nguyên đơn đề nghị Tòa án thay đổi tư cách tham gia tố tụng của **Ngân hàng TMCP V** từ “người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” thành “bị đơn”.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc xác định bị đơn hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải dựa trên đối tượng tranh chấp và nghĩa vụ pháp lý trực tiếp của chủ thể đó trong vụ án.

Trong vụ án này, quan hệ tranh chấp theo đơn khởi kiện là việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và các giao dịch dân sự phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn. **Ngân hàng TMCP V** không tham gia giao dịch chuyển

nhượng, không phải là chủ thể ký kết hợp đồng với nguyên đơn. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản chỉ là giao dịch phát sinh sau hợp đồng chuyển nhượng và phụ thuộc vào hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữa các bên.

Do đó, Ngân hàng chỉ có nghĩa vụ và quyền lợi phát sinh gián tiếp từ kết quả giải quyết vụ án, phù hợp với định nghĩa “người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, không phải chủ thể trực tiếp bị khởi kiện theo khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định Tòa án giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và chỉ xác định tư cách tố tụng khi thấy thực sự cần thiết và không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác. Việc thay đổi tư cách tố tụng của Ngân hàng trong giai đoạn này sẽ làm phát sinh nghĩa vụ thông báo, tổng đạt lại, kéo dài thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự còn lại và làm chậm tiến độ giải quyết vụ án, trong khi quyền và lợi ích của Ngân hàng đã được bảo đảm đầy đủ khi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định không có căn cứ để thay đổi tư cách tố tụng của **Ngân hàng TMCP V**; việc giữ nguyên tư cách “người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” là phù hợp với bản chất quan hệ tố tụng và không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bất kỳ đương sự nào.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thay đổi tư cách tố tụng của Ngân hàng.

Về việc Ngân hàng có yêu cầu độc lập sau khi Tòa án đã mở phiên tòa sơ thẩm: Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử và đã mở phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng mới có văn bản/ý kiến đề nghị giải quyết yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải được nêu trong thời hạn luật định, bảo đảm điều kiện thụ lý trong giai đoạn chuẩn bị xét xử; việc Ngân hàng nêu yêu cầu độc lập ở thời điểm sau khi đã mở phiên tòa sơ thẩm không thuộc trường hợp được thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét thụ lý yêu cầu độc lập này trong phạm vi vụ án đang giải quyết; Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định để được xem xét, giải quyết (nếu thấy cần thiết).

Trong quá trình giải quyết vụ án (tại phiên tòa), bà **Đặng Thị Thùy L** tự nguyện rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể rút yêu cầu: “Buộc ông **Ngô Xuân Q** và gia đình thanh toán tiền thuê nhà đất theo hợp đồng thuê trong thời gian thuê từ 01/12/2023 đến 31/12/2023 (và các nghĩa vụ phát sinh nếu có theo thỏa thuận/hợp đồng)”. Việc rút một phần yêu cầu phản tố của bà **L** là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng chấp nhận việc rút yêu cầu và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố nêu trên.

Ngày 03/4/2026, nguyên đơn ông **Ngô Xuân Q nộp Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông **Q** sửa đổi, bổ sung yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết:**

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

- 2415.2023/HĐCN (lập ngày 16/10/2023, công chứng tại Văn phòng C3).
2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê bất động sản lập ngày 01/12/2023.
 3. Tuyên vô hiệu Biên bản giao nhận lập ngày 04/12/2023.
 4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5317/2023 ngày 27/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C5
 5. Tuyên vô hiệu “Thỏa thuận” ngày 27/11/2023 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2).
 6. T7 vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6579/2024 ngày 28/12/2024 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2), tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tương ứng phần nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản đối với 04 khế ước nhận nợ cụ thể: (tương ứng với việc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số M273867, sổ vào sổ 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998 để bảo đảm) đối với các khế ước nhận nợ phát sinh giữa Công ty cổ phần X1 và Ngân hàng TMCP V (V2), gồm:
 - Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-15, ký ngày 06/7/2025;
 - Khế ước nhận nợ số 060725-10006078-ONL-16, ký ngày 06/7/2025;
 - Khế ước nhận nợ số 060725-1000607-ONL-14, ký ngày 06/7/2025;
 - Khế ước nhận nợ số 190925-10006078-ONL-18, ký ngày 19/9/2025;
 7. Buộc Ngân hàng TMCP V (V2) phải xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân Q.
 8. Xác định ông Ngô Xuân Q có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất; trường hợp V2 không thực hiện việc xóa thế chấp hoặc không trả Giấy chứng nhận thì ông Q đề nghị được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa thế chấp và/hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, thôn T, xã L (nay là xã T), thành phố Hà Nội, đứng tên ông Q, thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, sổ vào sổ 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998.

Thấy rằng yêu cầu khởi kiện bổ sung vẫn thuộc phạm vi yêu cầu khởi kiện nên được xem xét giải quyết trong vụ án.

{2} Về Nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy:

Ngày 16/10/2023, ông Ngô Xuân Q và bà Đặng Thị Thùy L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại Văn phòng C3 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng chuyển nhượng”). Đối tượng chuyển nhượng gắn với thửa đất theo GCNQSDĐ số M273867, sổ vào sổ 0477.QSDĐ/LH, cấp ngày 12/11/1998.

a) Về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền đáo hạn ngân hàng, các bên không giao nhận tiền, không có ý chí chuyển nhượng thật sự; đề nghị áp dụng Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 để tuyên vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà L có hiệu lực vì đáp ứng các điều kiện về chủ thể, ý chí tự nguyện, mục đích nội dung không vi phạm điều cấm, và hình thức phù hợp quy định. Đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật yêu cầu hợp đồng được lập bằng văn bản và công chứng, chứng thực theo quy định chuyên ngành; trong vụ án, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và các bên tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Ngoài ra, phía nguyên đơn xuất trình Vi bằng ngày 29/11/2023 thể hiện bà Đỗ Thị T2 và ông Ngô Xuân Đ2 giao cho bà L Giấy cam kết với nội dung gia đình ông Q xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất cho bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng; xin ở nhờ tối đa 03 tháng (30/11/2023–28/02/2024) và cam kết hết thời hạn sẽ trả lại nhà, đất; đồng thời có nội dung dự kiến trước 28/02/2024 gia đình ông Q thanh toán 6.992.000.000 đồng để mua lại và bà L có trách nhiệm tất toán khoản vay tại V2, làm thủ tục chuyển nhượng lại. Chuỗi tài liệu này thể hiện sau thời điểm công chứng, gia đình ông Q đã có các xác nhận và thỏa thuận liên quan đến việc bàn giao, thời hạn lưu cư, ở nhờ, ở thuê và phương án mua lại.

Việc ông Q trình bày có nhu cầu tài chính để xử lý nợ ngân hàng là tình tiết về hoàn cảnh giao dịch; tự thân tình tiết này không đủ để kết luận giao dịch giả tạo nếu không có chứng cứ chứng minh các bên không hướng tới việc chuyển quyền.

Quá trình tố tụng ông Q cũng giao nộp một văn bản Ủy quyền photo thể hiện ông Ngô Xuân Q ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T thay ông trả nợ cho Ngân hàng Q3 và đồng thời thay ông thực hiện toàn bộ giao dịch. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện Giấy ủy quyền ngày 07/10/2023 ông Ngô Xuân Q ủy quyền cho ông Nguyễn Huy T thực hiện một số công việc liên quan xử lý nghĩa vụ tại ngân hàng; sau đó bà Đặng Thị Thùy L cũng ủy quyền cho ông T quản lý, trông nom và/hoặc ký Hợp đồng thuê bất động sản với gia đình ông Q trong tháng 12/2023. Hai văn bản ủy quyền do hai chủ thể khác nhau lập, khác thời điểm, khác phạm vi, nên không có căn cứ xác định mâu thuẫn hoặc loại trừ hiệu lực của nhau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN ngày 16/10/2023 do ông Q và bà L ký trực tiếp, không phải ông T ký thay cho cả hai bên; vì vậy các giấy ủy quyền chỉ là tài liệu làm rõ bối cảnh, không phải căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng hay các giao dịch liên quan.

Về Clip bà Bùi Phương A đề nghị Hội đồng xét xử cho phép được công khai các đoạn clip ghi âm, ghi hình về cuộc gọi giữa bà Đỗ Thị T2 và một người được cho là bà Đặng Thị Thùy L; Hội đồng xét xử đã cho nghe, xem công khai tại phiên tòa. Các đương sự xác nhận người trong hình ảnh là bà Đỗ Thị T2, âm thanh nghe được là giọng nói của bà Đặng Thị Thùy L, ông Ngô Xuân Q và bà Đỗ Thị T2. Nội dung trao đổi thể hiện việc bàn bạc ký kết để bà L đảo nợ, hạ lãi suất ngân hàng, bà L cho rằng thửa đất đứng tên bà và đang thế chấp, lãi tăng nên cần ông

Q ký để đảo nợ; ông **Q** trao đổi theo hướng “cháu cứ trả ngân hàng đi rồi chú trả cho cháu”. Các đoạn clip cũng đề cập việc gia đình ông **Q**, bà **T2** tìm người bán đất và khó khăn về chỗ ở, không thể hiện việc ông **Q**, bà **T2** vay tiền của bà **L** và không xác định các điều khoản chủ yếu của hợp đồng vay (số tiền vay, thời hạn, lãi suất, phương thức trả, thời điểm giải ngân). Vì vậy, Hội đồng xét xử xem đây là tài liệu phản ánh trao đổi về xử lý nghĩa vụ ngân hàng, đảo nợ trong bối cảnh tài sản thế chấp, không phải căn cứ trực tiếp để xác định có hợp đồng vay tiền độc lập giữa các bên.

Trong khi đó, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ trực tiếp, rõ ràng chứng minh việc các bên xác lập giao dịch giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, không thuộc trường hợp vô hiệu do giả tạo như phía nguyên đơn trình bày.

Về đăng ký biến động và xác lập quyền của bên nhận chuyển nhượng: Hồ sơ thể hiện sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, cơ quan đăng ký đất đai đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà **Dặng Thị Thùy L** ngày 09/11/2023. Việc đăng ký biến động là thủ tục bắt buộc nhằm hoàn tất việc chuyển quyền theo quy định **P1**; đây là căn cứ quan trọng thể hiện giao dịch chuyển nhượng đã được các bên thực hiện trên thực tế.

Về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê bất động sản (ngày 01/12/2023) và Biên bản giao nhận (ngày 04/12/2023). Bà **L** trình bày đã ủy quyền cho ông **Nguyễn Huy T** thực hiện việc cho thuê. Xét về hình thức và bản chất pháp lý, hợp đồng ủy quyền là giao dịch dân sự được điều chỉnh bởi Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015; trường hợp bên được ủy quyền ký kết giao dịch trong phạm vi đại diện thì giao dịch làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với bên ủy quyền theo quy định về đại diện trong Bộ luật Dân sự. Hồ sơ thể hiện ông **T** ký hợp đồng thuê với tư cách người được ủy quyền, phù hợp phạm vi đại diện mà bà **L** thừa nhận.

- Về Hợp đồng thuê bất động sản ngày 01/12/2023 có chữ ký của bên thuê là ông **Q** và các thành viên gia đình; đối tượng thuê xác định theo GCNQSDĐ số M273867; thời hạn thuê từ 01/12/2023 đến 31/12/2023. HĐXX xét thấy hợp đồng thuê được xác lập bằng ý chí tự nguyện, hình thức phù hợp; bản thân việc sau này bên thuê không thực hiện nghĩa vụ giao trả khi hết hạn là vấn đề thuộc giai đoạn thực hiện hợp đồng, không phải căn cứ đương nhiên làm vô hiệu hợp đồng nếu không chứng minh được các căn cứ vô hiệu theo Bộ luật Dân sự.

- Về Biên bản giao nhận: Ngày 04/12/2023, các bên lập biên bản giao nhận, xác nhận việc bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại **thôn T, xã L, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (nay là thôn T, xã T, Thành phố Hà Nội)** và nội dung không tranh chấp, khiếu nại tại thời điểm lập biên bản. Đây là văn bản ghi nhận sự kiện thực tế trong quá trình thực hiện giao dịch; không có căn cứ cho thấy biên bản này vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 hoặc thuộc trường hợp vô hiệu theo các điều khoản tương ứng.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy các giao dịch phát sinh sau chuyển nhượng (ủy quyền – thuê – biên bản giao nhận) được xác lập trong bối

cảnh Hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng và đã đăng ký biến động; các văn bản này không làm phát sinh căn cứ vô hiệu mà còn thể hiện việc các bên thừa nhận, thực hiện giao dịch và thỏa thuận về việc lưu cư, thuê trong thời hạn nhất định. Do đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê bất động sản, Biên bản giao nhận và các văn bản thỏa thuận liên quan của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng và các văn bản liên quan. Đồng thời, xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu buộc gia đình ông Q trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867 là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp giữa bà **Đặng Thị Thùy L** và **Ngân hàng TMCP V**, Hội đồng xét xử xét thấy, các giao dịch bảo đảm trong vụ án gồm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5317/2023 ngày 27/11/2023 (công chứng tại **Văn phòng C4**), Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-48165/24/SME/BLCN-01 ngày 27/12/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6579/2024 ngày 28/12/2024 giữa bà **Đặng Thị Thùy L** và **Ngân hàng TMCP V (V2)**. Tại thời điểm xác lập các giao dịch này, bà **L** đang đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867 do đã đăng ký biến động sang tên ngày 09/11/2023, nên bà có quyền định đoạt và dùng tài sản để bảo đảm nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Hồ sơ thể hiện các hợp đồng bảo đảm, bảo lãnh được lập thành văn bản, thực hiện công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định; không có chứng cứ chứng minh các giao dịch này bị xác lập do lừa dối, cưỡng ép, giả tạo hoặc vi phạm điều cấm của luật. Việc nguyên đơn cho rằng **V2** “cầu kết” hoặc “biết giao dịch chuyển nhượng giả tạo” chỉ là trình bày một phía và không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh nêu trên có hiệu lực pháp luật, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu của nguyên đơn đối với các giao dịch bảo đảm.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm **V2** thẩm định tài sản thì gia đình ông **Q** vẫn đang cư trú, quản lý trên nhà đất nên ngân hàng “thẩm định không đúng”, từ đó suy ra **V2** không ngay tình và yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch bảo đảm. Hội đồng xét xử xét thấy, việc tài sản có người đang cư trú, chiếm hữu là tình tiết thực tế, không phải căn cứ pháp lý đương nhiên để xác định bên nhận thế chấp không ngay tình. Để loại trừ tình trạng ngay tình của người thứ ba theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, cần có căn cứ chứng minh **V2** biết hoặc phải biết giao dịch chuyển nhượng trước đó có tranh chấp, có sai sót về pháp lý tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm; trong khi đó, hồ sơ thể hiện trước khi ký các hợp đồng bảo đảm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867 đã đăng ký biến động sang tên bà **Đặng Thị Thùy L** ngày 09/11/2023, các hợp đồng bảo đảm được lập bằng văn bản, công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định. Nguyên đơn không xuất trình được tài liệu chứng minh tại thời điểm nhận thế chấp **V2** đã nhận được thông tin ngăn chặn, tranh chấp, hoặc có việc phản đối hợp

lệ, công khai mà **V2** vẫn cố tình giải ngân. Do đó, không có căn cứ xác định **V2** không ngay tình chỉ dựa trên việc gia đình ông **Q** còn cư trú trên nhà đất; yêu cầu của nguyên đơn theo hướng này không được chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận giữa **Ngân hàng TMCP V** và bà **Đặng Thị Thùy L** buộc Ngân hàng xóa đăng ký thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các thỏa thuận giữa ngân hàng và bà **L** được xác lập trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, thuộc quan hệ dân sự, kinh doanh độc lập giữa hai chủ thể.

Ông **Ngô Xuân Q** không phải chủ thể giao kết, không có quyền và nghĩa vụ trong giao dịch, và cũng không chứng minh được quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm trực tiếp; do đó không đặt ra việc xem xét, áp dụng Điều 131, Điều 132 Bộ luật Dân sự. Hồ sơ vụ án không thể hiện các thỏa thuận này vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, hay nhằm che giấu giao dịch giả tạo theo Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, không có cơ sở để tuyên vô hiệu thỏa thuận giữa **Ngân hàng TMCP V** và bà **Đặng Thị Thùy L**.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và các Điều 321, 323 Bộ luật dân sự 2015, bên nhận thế chấp có quyền giữ Giấy chứng nhận để bảo đảm nghĩa vụ. Việc xóa đăng ký thế chấp được thực hiện theo quy định về đăng ký biến động (Điều 95 Luật Đất đai 2013) và theo quy định về xóa đăng ký biện pháp bảo đảm tại Nghị định 99/2022/NĐ-CP khi có căn cứ chấm dứt biện pháp bảo đảm.

Do nghĩa vụ bảo đảm chưa chấm dứt, các hợp đồng thế chấp chưa bị tuyên vô hiệu, nên yêu cầu buộc xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn cũng không chứng minh được Ngân hàng biết hoặc phải biết về tranh chấp; ngược lại, quá trình thẩm định còn có sự tham gia của ông **Q**. **V2** là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Về chênh lệch diện tích đất: Ủy ban nhân dân xã **T** có công văn xác định thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867 có diện tích 350 m²; tuy nhiên khi đối chiếu bản đồ địa chính năm 1996, giấy chứng nhận và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì hiện trạng có phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khoảng 142,6 m²), gồm đường giao thông và đất công do Ủy ban nhân dân xã **Q4**, chưa giao cho tổ chức/cá nhân nào và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã cũng nêu rõ phần đất công do địa phương quản lý sẽ được xử lý theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy phần diện tích chênh lệch nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất công, đất giao thông thuộc phạm vi quản lý của Nhà nước, không phải đối tượng chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án dân sự này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, không giải quyết đối với phần diện tích đất công nêu trên; việc quản lý, xử lý (nếu có vi phạm) thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

{3} Về các vấn đề khác:

[3.1] Về đề nghị tạm đình chỉ để chờ kết quả vụ án chia thừa kế “nhà cấp 4”

Hội đồng xét xử xét thấy có đề nghị của chị gái ông **Ngô Xuân Q** (bà **Ngô Thị C2**) về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án chia thừa kế đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất đang tranh chấp.

Hội đồng xét xử thấy: Biên bản giao nhận lập ngày 04/12/2023 giữa ông **Ngô Xuân Q**, bà **Đỗ Thị T2**, anh **Ngô Xuân Đ2**, anh **Ngô Xuân C**, chị **Nguyễn Thị Mai T4**, chị **Phạm Thị T3** và bà **Đặng Thị Thùy L** thể hiện nội dung bàn giao liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó, bà **T2** và anh **Đ2** tiếp tục lập Giấy cam kết thể hiện thời hạn đến ngày 28/02/2024 sẽ bàn giao/trả lại nhà đất cho bà **L**; đồng thời có nội dung thỏa thuận dự kiến rằng nếu trước ngày 28/02/2024 gia đình ông **Q** thanh toán được 6.992.000.000 đồng thì các bên sẽ thực hiện việc mua lại theo thỏa thuận.

Các tài liệu nêu trên cho thấy, tại thời điểm lập biên bản giao nhận và giấy cam kết, các bên đã thể hiện ý chí xử lý toàn bộ nhà đất gắn với thửa đất; việc gia đình ông **Q** cam kết thời hạn bàn giao và phương án mua lại là tình tiết phản ánh quá trình thực hiện giao dịch, không làm phát sinh căn cứ để coi tranh chấp thừa kế là yếu tố bắt buộc phải giải quyết trước mới giải quyết được vụ án này.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ tạm đình chỉ khi “cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan mới giải quyết được vụ án”. Trong vụ án này, quan hệ pháp luật đang được xem xét là hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiệu lực Hợp đồng thế chấp (nếu có yêu cầu). Tranh chấp thừa kế đối với “nhà cấp 4” (nếu phát sinh) là quan hệ pháp luật độc lập; việc xác định phần quyền thừa kế (nếu có) không phải là căn cứ bắt buộc phải chờ để giải quyết hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng/ thế chấp đang được xem xét trong vụ án này.

Trường hợp những người thuộc hàng thừa kế cho rằng quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện, yêu cầu bằng vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật; không vì lý do đó mà tạm đình chỉ vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị tạm đình chỉ và tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3.2] Về phản ánh “làm sai lệch hồ sơ”, “thất lạc tài liệu”, “bổ sung nội dung trên giấy báo phát”:

Nguyên đơn cho rằng Tòa án không lấy lời khai của các đồng thừa kế của cụ **Ngô Xuân M3**; có việc bổ sung nội dung trên giấy báo phát; làm thất lạc lời khai của bà **Đỗ Thị T2** trong giai đoạn bà **T2** chưa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; làm mất đơn đề nghị lấy lời khai người làm chứng (trong khi các tài liệu này có trong hồ sơ và đã được công khai tại phiên tòa); ghi sai ngày và ghi sai quan điểm tại Biên bản lấy lời khai của ông **Ngô Xuân C** ngày 13/10/2025; đồng thời cho rằng Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố được ban hành trước khi bị đơn nộp tạm ứng án phí, từ đó cho rằng có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các nội dung phản ánh nêu trên chủ yếu liên quan đến sai sót kỹ thuật, hình thức trong quá trình lập, ban hành một số văn bản, biên

bản (như ghi nhầm ngày tháng, lỗi đánh máy hoặc thể hiện trình tự thời điểm chưa chuẩn). Đây là sai sót không làm thay đổi nội dung cốt lõi, không làm sai lệch ý chí người khai, không làm thay đổi bản chất các sự kiện tố tụng đã diễn ra và không ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của các đương sự. Các sai sót nêu trên đã được Tòa án đính chính và thông báo công khai trong hồ sơ theo quy định, bảo đảm tính minh bạch và khả năng kiểm tra, đối chiếu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các nội dung phản ánh của nguyên đơn không phải là vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

[3.3] Về ý kiến “Tòa án không lập biên bản phiên tòa”

Hội đồng xét xử xác định việc lập biên bản phiên tòa, phiên họp là thủ tục bắt buộc và đã được thực hiện theo đúng trình tự; biên bản được lưu trong hồ sơ vụ án. Trong quá trình tố tụng, các đương sự không có yêu cầu được đọc biên bản tại phiên tòa và/hoặc không có đề nghị sao chụp biên bản theo thủ tục do pháp luật quy định, nên Tòa án không thực hiện việc cung cấp bản sao biên bản cho đương sự. Do đó, nội dung phản ánh “Tòa án không lập biên bản phiên tòa” là không đúng và không có căn cứ.

[3.4] Về đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán: Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2025/QĐXXST - DS ngày 24/11/2025, nguyên đơn ông **Ngô Xuân Q** có đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán với lý do cho rằng Thẩm phán “không vô tư, khách quan”, “vội vàng đưa vụ án ra xét xử”. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Điều 52 và Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, yêu cầu thay đổi Thẩm phán chỉ được chấp nhận khi có căn cứ xác định Thẩm phán thuộc trường hợp phải từ chối, thay đổi theo luật định; trường hợp yêu cầu đặt ra tại giai đoạn xét xử thì Hội đồng xét xử xem xét, quyết định theo trình tự tố tụng. Đối chiếu nội dung đơn, ông **Ngô Xuân Q** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cụ thể chứng minh Thẩm phán thuộc trường hợp phải từ chối, thay đổi theo Điều 52 nêu trên; Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán của ông **Ngô Xuân Q**.

[3.5] Về ý kiến “ngăn cản quyền tố tụng”, không đưa bà **Vương Huyền T6** tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy, việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải căn cứ vào việc quyền, nghĩa vụ của người đó có bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc giải quyết vụ án hay không. Trong vụ án này, quan hệ tranh chấp được xem xét là hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp; các giao dịch đang bị yêu cầu tuyên vô hiệu đều do các chủ thể liên quan trực tiếp ký kết. Bà **Vương Huyền T6** không phải là bên ký kết, không tham gia ký kết bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào đang được Tòa án xem xét; do đó, Tòa án không đưa bà **T6** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Mặt khác, để làm rõ các tình tiết của vụ án, Tòa án vẫn tiến hành lấy lời khai của bà **Vương Huyền T6** với tư cách người làm chứng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nội dung lời khai của bà **T6** được thu thập, đưa vào hồ sơ và công bố, đánh giá theo trình tự tố tụng. Như vậy, Tòa án không hạn chế việc làm rõ sự thật khách quan của vụ án, không cản trở quyền tố tụng của các bên; việc không

đưa bà **T6** tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ là xác định đúng tư cách tham gia tố tụng, không làm mất quyền của các đương sự trong việc đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ, triệu tập người làm chứng, đối chất hoặc tranh luận tại phiên tòa theo quy định. Do đó, ý kiến cho rằng Tòa án “cản trở quyền tố tụng” tố tụng là không có căn cứ.

[3.6] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị “liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Hội đồng xét xử thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động sang tên bà **Đặng Thị Thùy L** ngày 09/11/2023 theo thủ tục pháp luật. Do đó, tại thời điểm khởi kiện và trong quá trình tố tụng, ông **Ngô Xuân Q** không còn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không còn là chủ thể thực hiện các thủ tục hành chính đất đai liên quan trực tiếp đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo cơ chế “đề nghị cấp lại” đối với giấy chứng nhận đang thuộc quyền của người khác.

Mặt khác, theo quy định của Luật Đất đai, việc đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo các trường hợp và trình tự do luật định (Điều 152), trong đó cơ quan có thẩm quyền không thực hiện thu hồi, hủy hoặc cấp lại theo yêu cầu của người không còn đứng tên, mà chỉ thực hiện theo căn cứ pháp luật và/hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án khi có nội dung liên quan. Vì vậy, yêu cầu của ông **Ngô Xuân Q** về việc “liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không có cơ sở chấp nhận trong phạm vi vụ án này.

[3.7] Về đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ, văn bản sang cơ quan Công an để xem xét xử lý hình sự đối với hoạt động cho vay, giải ngân và/hoặc nhận thế chấp của **Ngân hàng Thương mại cổ phần V**. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung đề nghị này chỉ dừng ở mức trình bày, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cụ thể thể hiện dấu hiệu tội phạm. Hồ sơ vụ án hiện thể hiện các giao dịch dân sự, tín dụng được xác lập bằng văn bản, có công chứng và đăng ký theo quy định, nên không có căn cứ để chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra theo yêu cầu của nguyên đơn. Vụ án đang được giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự, phạm vi xét xử là hiệu lực các giao dịch dân sự liên quan. Trường hợp đương sự có tài liệu chứng minh dấu hiệu tội phạm thì có quyền gửi đơn tố giác hoặc kiến nghị khởi tố đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra của nguyên đơn.

[3.8] Về ý kiến của chị **Nguyễn Thị Mai T4** liên quan anh **Ngô Xuân Đ2**:

Xét đơn đề nghị của bà **T4** đề ngày 03/4/2026, Hội đồng xét xử xét thấy, việc tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự thuộc thủ tục việc dân sự, chỉ được xem xét khi có yêu cầu đúng thủ tục và có căn cứ chuyên môn (kết luận giám định/tài liệu y khoa hợp lệ); trong vụ án này, chị **T4** không xuất trình được tài liệu chuyên môn đủ điều kiện. Mặt khác, anh **Ngô Xuân Đ2** không phải người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867 và không phải chủ thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN

ngày 16/10/2023, nên nội dung nêu trên không phải căn cứ trực tiếp làm ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đang được xem xét. Quá trình giải quyết vụ án, anh **D2** vẫn tham gia tố tụng, thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng (có đơn đề nghị lấy lời khai, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, nhận văn bản tố tụng...), do đó không có căn cứ tạm đình chỉ vụ án để chờ giải quyết việc tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của chị **Nguyễn Thị Mai T4** trong vụ án này; trường hợp gia đình có yêu cầu thì thực hiện bằng việc dân sự riêng theo quy định pháp luật.

[3.9] Về yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng: Ông **Ngô Xuân Q**, bà **Ngô Thị C2** (chị gái ông **Ngô Xuân Q**), người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông **Q** đề nghị đưa bà **C2** và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ **Ngô Xuân M3** và cụ **Nguyễn Thị H2** tham gia tố tụng sau khi vụ án đã được đưa ra xét xử và đã mở phiên tòa nhiều lần; đồng thời nêu yêu cầu chia thừa kế nhà cấp 4 cũ trên thửa đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu chia thừa kế là quan hệ pháp luật khác, không thuộc phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố đã thụ lý trong vụ án này. Bên cạnh đó, tài sản đã được phân chia tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/7/2017 giữa bà **Ngô Thị C2**, ông **Ngô Xuân Q2** và các đồng thừa kế khác cho ông **Ngô Xuân Q**. Hơn nữa, Biên bản giao nhận ngày 04/12/2023 và Giấy cam kết thể hiện tại Vi bằng ngày 29/11/2023 đều thể hiện phía gia đình ông **Q** xác nhận đã chuyển nhượng nhà đất và cam kết thời hạn bàn giao, nên việc bà **C2** nêu yêu cầu thừa kế ở giai đoạn này không phải tình tiết bắt buộc phải giải quyết trước mới giải quyết được vụ án. Việc bổ sung người tham gia tố tụng ở thời điểm này sẽ làm phát sinh tổng đạt, thu thập chứng cứ lại, kéo dài việc giải quyết vụ án trong khi không cần thiết. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị đưa thêm người vào tham gia tố tụng của những người này; bà **C2**, ông **Q** có quyền khởi kiện, yêu cầu chia thừa kế bằng vụ án dân sự khác khi đủ điều kiện theo quy định.

[3.10] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà **Bùi Phương A** nhiều lần đề nghị tiếp tục lấy lời khai bà **L**, làm rõ lời khai ông **T** và các nội dung liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy đương sự có quyền trình bày quan điểm, đề nghị thu thập chứng cứ và đề nghị hỏi làm rõ; tuy nhiên việc xét hỏi, làm rõ và điều hành phiên tòa thuộc thẩm quyền của Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử, được thực hiện trên cơ sở tính cần thiết, liên quan. Trong vụ án này, các nội dung cần thiết đã được thu thập, thẩm tra công khai và tranh luận tại phiên tòa; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận các đề nghị yêu cầu phải tiếp tục lấy lời khai, làm rõ thêm khi không có căn cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án.

[3.11] Về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Nguyên đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với **Ngân hàng TMCP V (V2)** theo hướng không tiếp tục giải ngân. Hội đồng xét xử xét thấy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chỉ được xem xét khi có đơn yêu cầu hợp lệ, thuộc trường hợp pháp luật quy định và người yêu cầu chứng minh được tính cấp thiết, đồng thời thực

hiện nghĩa vụ bảo đảm theo quy định (trừ trường hợp được miễn). Trong vụ án này, nguyên đơn không cung cấp được căn cứ cụ thể chứng minh việc tiếp tục giải ngân sẽ gây thiệt hại trực tiếp, tức thời và không thể khắc phục trong phạm vi tranh chấp; hơn nữa, yêu cầu “không tiếp tục giải ngân” liên quan đến quan hệ tín dụng độc lập giữa ngân hàng và khách hàng, không phải là đối tượng tranh chấp cốt lõi mà Tòa án đang xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo hướng buộc V2 không tiếp tục giải ngân.

{4} Về án phí: Ông Ngô Xuân Q sinh năm 1964, thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009. Theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí

Bà Đặng Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch ghi nhận bà L đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, nay chuyển thành án phí.

{5} Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 95, 147, 214, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 117, 119, 124, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 95, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án;
- Luật Thi hành án dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Ngô Xuân Q, về:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN (lập ngày 16/10/2023, công chứng tại Văn phòng C3).
- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê bất động sản lập ngày 01/12/2023.
- Tuyên vô hiệu Biên bản giao nhận lập ngày 04/12/2023
- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5317/2023 ngày 27/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C5
- T7 vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6579/2024 ngày 28/12/2024 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2), tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tương ứng phần nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản đối với 04 khế ước nhận nợ cụ thể: (tương ứng với việc dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số M273867, số vào sổ 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998 để bảo đảm)

đối với các khế ước nhận nợ phát sinh giữa Công ty cổ phần X1 và Ngân hàng TMCP V (V2)

- Tuyên vô hiệu “Thỏa thuận” ngày 27/11/2023 giữa bà Đặng Thị Thùy L và Ngân hàng TMCP V (V2).
- Buộc Ngân hàng TMCP V (V2) phải xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân Q.
- Xác định ông Ngô Xuân Q có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất; trường hợp V2 không thực hiện việc xóa thế chấp hoặc không trả Giấy chứng nhận thì ông Q đề nghị được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xóa thế chấp và/hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 02, thôn T, xã L (nay là xã T), thành phố Hà Nội, đứng tên ông Q, thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, số vào sổ 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Thùy L; công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2415.2023/HĐCN, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 16/10/2023 tại Văn phòng C3. Buộc ông Ngô Xuân Q và các thành viên gia đình gồm: bà Đỗ Thị T2, ông Ngô Xuân C, ông Ngô Xuân Đ2, bà Nguyễn Thị Mai T4, bà Phạm Thị T3 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M273867, số vào sổ cấp GCN 0477.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 12/11/1998 cho bà Đặng Thị Thùy L theo hiện trạng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Thùy L về việc: “Buộc ông Ngô Xuân Q và gia đình thanh toán tiền thuê nhà đất theo hợp đồng thuê trong thời gian từ 01/12/2023 đến 31/12/2023 (và các nghĩa vụ phát sinh nếu có theo thỏa thuận/hợp đồng)”, do bị đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này.

4. Ông Ngô Xuân Q sinh năm 1964, thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009. Theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí

Bà Đặng Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch ghi nhận bà L đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0001342 ngày 22/7/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7- Hà Nội, nay chuyển thành án phí.

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

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày

tuyên án; đối với người vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 7- Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Triệu Thúy Hà

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

