TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2026/DS - PT

Ngày 28 - 01 - 2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Vương Minh Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 623/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS - ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 712/2025/QĐ - PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 489/2025/QĐ - PT ngày 30 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP H5

Địa chỉ trụ sở: E N, phường L, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L - chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Minh Kiều/Ông Nguyễn Quang Huy/Ông Võ Thiện H; địa chỉ liên hệ: Tầng A Tòa nhà R, số A N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản uỷ quyền ngày 15/11/2024. (ông H1 có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: A khu phố A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 ấp P, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Võ Thị R, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà R: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: E khu phố A, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Phạm Hoàng Ly K, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

4. Bà Võ Thị X, sinh năm 1949 (vắng mặt)

5. Bà Phạm Hoàng L1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP H5 trình bày: Ngày 13/7/2021, Ngân hàng TMCP H5 (viết tắt là ngân hàng) và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đã ký kết Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV, theo nội dung hợp đồng thì Ngân hàng cho bà H2 vay Số tiền vay: 1.250.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn vốn cho chính khách hàng mà khách hàng đã huy động từ người thân mua bất động sản tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 25, toạ lạc tại: T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay toạ lạc tại xã A, tỉnh Vĩnh Long); thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất cho vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 13/04/2022 là 8,34%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Ngày 20/08/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 đã ký Giấy đề nghị cấp tín dụng với Ngân hàng TMCP H5, đề nghị cấp thẻ tín dụng với các thông tin: Hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Phục vụ đời sống, nhu cầu chi tiêu cá nhân.

Để bảo đảm cho khoản vay trên giữa Ngân hàng với bà H2, ông Nguyễn Quốc N (chồng bà H2) đã ký kết Hợp đồng thế chấp Bất động sản số: 037/2021/HĐTC ngày 13/07/2021, thế thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 703723 số vào sổ cấp GCN: CS07319 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/12/2019 đối với thửa đất 135, diện tích 2.521,4m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long)

Ngày 14/07/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho bà H2 theo giấy nhận nợ lần thứ nhất số tiền 1.250.000.000 đồng. Ngày 07/9/2021, Ngân hàng đã cấp thẻ tín dụng hạn mức 200.000.000 đồng và bà H2 đã nhận thẻ để sử dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N và bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ đã ký kết. Tạm tính đến ngày 06/11/2024, ông N và bà H2 còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền 1.658.061.368 đồng, bao gồm: nợ gốc 1.302.509.481 đồng, lãi trong hạn 191.311.392 đồng và lãi quá hạn 164.311.392 đồng.

Nay nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N và bà H2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 09/7/2025 là: 12.011.442.446 đồng, bao gồm: nợ gốc 1.302.509.481 đồng; nợ lãi trong hạn 156.474.208 đồng; nợ lãi quá hạn 552.458.757 đồng; buộc ông N và bà H2 còn phải trả lãi phát sinh tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 10/7/2025 đến khi trả dứt nợ. Trường hợp ông N và bà H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số: 037/2021/HĐTC ngày 13/07/2021 đã được công chứng tại Văn phòng C (số công chứng: 7589, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/07/2021. Địa chỉ tài sản bảo đảm: ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Nếu số tiền thu được tử việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông N và bà H2 vẫn có nghĩa vụ tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc N: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác cho ông N theo đúng quy định nhưng ông N vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H2 trình bày: Bà H2 và chồng là ông Nguyễn Quốc N có vay vốn tại Ngân hàng TMCP H5 Chi nhánh B theo Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV ngày 13/7/2021 với số tiền vay 1.250.000.000 đồng và hợp đồng tín dụng hạn mức tín dụng với số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay để mua tài sản. Từ thời điểm vay đến tháng 5/2023, tiền lãi và tiền vốn vay do ông N tự chi trả. Đến ngày 24/7/2023, do mất khả năng thanh toán nên bà có viết một Tờ trình gửi cho Giám đốc Ngân hàng với nội dung đồng ý giao lại tài sản thế chấp cho ngân hàng để xử lý theo quy định. Nay, bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và không còn yêu cầu nào khác. Do bận công việc, bà đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt bà trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị R trình bày: Do bà R cần tiền, bà R đã được giới thiệu vay tiền của ông Nguyễn Quốc N. Do bà R lớn tuổi không vay được tiền ngân hàng nên hai bên thống nhất, bà R sẽ sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 135, tờ bản đồ số 25 (do bà đứng tên) cho ông N để ông N vay tiền ở ngân hàng, sau đó ông N sẽ đưa lại tiền cho bà. Sau đó, ông N dẫn bà R đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M để tiến hành làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Ông N đã đưa cho bà R tổng số tiền 750.000.000 đồng. Hàng tháng, bà R đóng lãi cho ông N số tiền hơn 14.000.000 đồng/tháng. Bà R nhờ người khác gửi tiền lãi cho ông N và đã đóng được 06 tháng liên tục. Đến tháng thứ 7, bà R yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135 nhưng ông N cho biết ngân hàng không đồng ý nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà R. Bà R đã liên hệ ông N nhiều lần để yêu cầu trả giấy chứng nhận nhưng ông N liên tục hẹn. Sau đó, ông N đưa thêm cho bà R 300.000.000 đồng nhưng lấy lại 65.000.000 đồng, nói rằng đây là tiền trả gốc của số tiền 700.000.000 đồng. Bà R đã dừng đóng lãi từ tháng thứ 7 vì đã đề nghị trả nợ cho ông N nhưng ông N không đồng ý. Bà R không liên hệ với ông N trong khoảng 05-06 tháng sau đó. Ông N đã cho nhiều người xuống xem thửa đất số 135 và yêu cầu bà R bỏ nhà ra đi, nói rằng để ông N vay thêm tiền cho bà R nhưng bà R không đồng ý.

Trước, trong và sau khi vay tiền của ông N, thửa đất số 135 vẫn giữ nguyên hiện trạng với: 01 căn nhà tường, hiện nay bà R đang ở cùng chồng là ông Nguyễn Văn H3; 01 căn nhà tường khác, hiện do cháu bà R (con của chị ruột bà R) tên Phạm Hoàng Ly K ở cùng mẹ là Võ Thị X, em ruột Phạm Hoàng L1, cháu Đoàn Thị Tú A (con của Phạm Hoàng L1). Bà R khẳng định chỉ vay tiền của ông N chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Do đó, bà R1 đồng ý việc Ngân hàng đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thửa đất số 135 tờ bản đồ số 25. Bà R có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết: Tuyên hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa bà R với ông Nam vô H4; Tuyên huỷ hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 13/7/2021 giữa bà H2, ông N với ngân hàng;Tuyên huỷ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 135 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M;bà R đồng ý hoàn trả cho ông N số tiền vay gốc là 750.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng Ly K trình bày: Bà Võ Thị X là mẹ của ông, bà X là chị ruột của bà R. Do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông có xin bà R cất nhà ở nhờ trên thửa đất 135 do bà R đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện nay, trong căn nhà này có ông, bà X, bà L1 và cháu Tú A đang sinh sống. Theo ông biết, do cần tiền nên bà R đã vay tiền của ông N, giao dịch vay tiền cụ thể như thế nào thì ông không rõ. Do nhà xa nên bà X, bà L1 không thể có mặt theo thông báo của Toà án. Ông Ly K không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS - ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP H5 đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

Buộc ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP H5 số tiền tính đến ngày 09/7/2025 là 2.011.442.446 đồng, trong đó: nợ gốc 1.302.509.481 đồng, nợ lãi trong hạn 156.474.208 đồng, nợ lãi quá hạn 552.458.757 đồng, theo Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV ngày 13/7/2021 và Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 20/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP H5 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

Kể từ ngày 10/7/2025, ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP H5 thì lãi suất mà ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP H5 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP H5.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP H5 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản 13/7/2021 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm

cụ thể như sau: 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 khác gắn liền với đất số phát hành CX 703723 (số vào sổ cấp GCN: CS07319) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 03/12/2019, đăng ký biến động ngày 05/7/2021.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP H5 thì ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến hết nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng TMCP H5.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị R: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa bà Võ Thị R với ông Nguyễn Quốc N đối đất số 135 tờ bản đồ số 25 tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay toạ lạc tại A, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 13/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP H5; yêu cầu tuyên huỷ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 135 tờ bản đồ số 25 tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Vĩnh Long).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị R kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 135 giữa bà Võ Thị R với ông Nguyễn Quốc Nam vô H4; tuyên hợp đồng thế chấp thửa đất giữa ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 với Ngân hàng TMCP H5 vô hiệu; tuyên hủy đăng ký đảm bảo ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; ông Trần Tấn Đ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị R giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà R. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Việc Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất 135 nhưng Ngân hàng không làm việc hỏi ý kiến những người ở

trên đất nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình; cần phải xem xét đánh giá lại tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị R với ông Nguyễn Quốc N, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Quốc N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Hoàng Ly K, bà Võ Thị X, bà Phạm Hoàng L1 vắng mặt nhưng đã được Tòa án đã được triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV ngày 13/7/2021, Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 20/8/2021, Văn bản đồng thuận ngày 13/7/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP H5 với ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 buộc ông N và bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP H5 số tiền tính đến ngày 09/7/2025 số tiền 2.011.442.446 đồng (trong đó: nợ gốc 1.302.509.481 đồng, nợ lãi trong hạn 156.474.208 đồng, nợ lãi quá hạn 552.458.757 đồng). Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến việc kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị R yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 135 giữa bà Võ Thị R với ông Nguyễn Quốc Nam vô H4; yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp thửa đất 135 giữa ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 với Ngân hàng TMCP H5 vô hiệu; yêu cầu tuyên hủy đăng ký đảm bảo ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày gày 29/6/2021, bà Võ Thị R chuyển nhượng thửa đất 135, diện tích 2.521,4m^2 cho ông Nguyễn Quốc N, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng theo quy định của pháp luật (BL 186 – 187). Ngày 05/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý biến động sang cho ông Nguyễn Quốc N đứng tên quyền sử dụng đất thửa 135 (BL 190). Ngày

13/7/2021 giữa Ngân hàng TMCP H5 với ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H2 ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 037/2021/HĐTC, ông N, bà H2 thế chấp thửa đất 135 cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV ngày 13/7/2021 và các hợp đồng tín dụng khác ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Ngọc H2 (BL 11 - 17). Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 037/2021/HĐTC ngày 13/7/2021 đã được công chứng và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật (BL 18 – 21). Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2025, bà Võ Thị R khai: *" ...Giữ tôi và ông N thống nhất: do tôi lớn tuổi không vay được tiền ở Ngân hàng, tôi sẽ sang tên quyền sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ số 25 tại ấp T, xã M, huyện M do tôi đứng tên cho ông N để ông N vay tiền ở Ngân hàng, sau đó ông N đưa lại tiền cho tôi. Các bên thống nhất, ông N dẫn tôi xuống Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M tại G để tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất ..."* (BL 110). Tại giấy thỏa thuận ngày 29/6/2021 thể hiện nội dung: Bà Võ Thị R nhờ ông Nguyễn Quốc N chuyển tên thửa đất 135 để vay Ngân hàng cho bà R số tiền 750.000.000 đồng, bà R cam kết đóng tiền cho Ngân hàng Đ2, sau một năm bà R trả tiền Ngân hàng lấy số đỏ lại... (BL 116). Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Trần Tấn Đ là người đại diên theo ủy quyền của bà R cũng thừa nhận bà R biết việc ông N thế chấp thửa đất 135 để vay tiền từ Ngân hàng và bà R cũng biết nếu không có tiền trả nợ cho Ngân hàng thì sẽ bị phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 135 để trả nợ. Từ đó cho thấy, việc ông N, bà H2 thế chấp thửa đất 135 cho Ngân hàng để vay tiền thì bà R biết và đồng ý việc thế chấp này. Do đó, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà R là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với gia đình Võ Thị X xây nhà ở trên thửa đất 135, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 09/7/2025, ông Phạm Hoàng Ly K (con bà X) thừa nhận gia đình ông ở trên thửa đất 135 là ở nhờ trên đất của bà Võ Thị R (BL 334). Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp đối thửa đất 135 thì gia đình bà Võ Thị X được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất 135 này nếu như có nhu cầu.

[5] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Võ Thị R là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị R.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị R.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 133, 317, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP H5 đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc N, bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

Buộc ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP H5 số tiền tính đến ngày 09/7/2025 là 2.011.442.446 đồng (trong đó: nợ gốc 1.302.509.481 đồng, nợ lãi trong hạn 156.474.208 đồng, nợ lãi quá hạn 552.458.757 đồng) theo Hợp đồng cho vay số: 037/2021/HĐCV ngày 13/7/2021 và Giấy đề nghị cấp tín dụng, đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 20/8/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP H5 và bà Nguyễn Thị Ngọc H2.

Kể từ ngày 10/7/2025, ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP H5 thì lãi suất mà ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP H5 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP H5.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc N và bà Nguyễn Thị Ngọc H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP H5 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 037/2021/HĐTC ngày 13/7/2021 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Khi xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 135 thì gia đình bà Võ Thị X (gồm bà Võ Thị X, ông Phạm Hoàng Ly K, bà Phạm Hoàng L1) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất 135 này nếu như có nhu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị R: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa bà Võ Thị R với ông Nguyễn Quốc N đối với thửa đất số 135, diện tích 2.521,4m^2, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay toạ lạc tại A, tỉnh Vĩnh Long); yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 037/2021/HĐTC ngày 13/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP H5; yêu cầu tuyên huỷ đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/7/2021 đối với thửa đất số 135, diện tích 2.521,4m^2, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay toạ lạc tại A, tỉnh Vĩnh Long) tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Vĩnh Long).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị R.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 5 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Hùng