

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 460/2026/DS-PT

Ngày: 11/8/2026

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”,
“*Hủy Hợp đồng chuyển nhượng*
Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín, bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 - 11 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2026/QĐ-PT, ngày 03 tháng 4 năm 2026, Thông báo mở lại phiên tòa số 281/2026/TB-TA, ngày 11 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N1.

Địa chỉ: Số A T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc T1, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B.

Địa chỉ: E N, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Phan Thụy Bích H - Phó trưởng phòng khách hàng – Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B.

- **Bị đơn:** Ông Trần Hải C, sinh năm 1976; Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: A, V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

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

1/ Ông Châu Chí P, sinh năm 1992.

2/ Bà Lê Thị Minh U, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là tổ dân phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

3/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965.

4/ Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã T, H, Bình Thuận (nay là thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1 và ông N: Ông Phí Văn T3, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố G, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

5/ Ông Trần Hải C, sinh năm 1976.

6/ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1994.

Địa chỉ: A V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Tại phiên tòa có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Phan Thị Bích H2, ông Trần Hải C, ông Phí Văn T3. Vắng mặt ông P, bà U, bà T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

***/Theo bản tự khai ngày 09/5/2024, người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ông Lâm Hồng G trình bày:**

Bà Nguyễn Thị T2 và Ông Trần Hải C đã ký các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B (V) gồm: Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng). Thời gian vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số

0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024 với số tiền cho vay là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian vay là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp pháp cho mục đích mua trang thiết bị nội thất phục vụ nhu cầu tiêu dùng của gia đình. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các Hợp đồng cho vay nêu trên là tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC ngày 29/03/2023 (Tài sản của Bà Nguyễn Thị T2 và Ông Trần Hải C), cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật ngày 28/03/2023.

Trong thời gian vay vốn, bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C đã nhận nợ vay và trả nợ đối với các hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng. Dư nợ gốc đến hết ngày 08/05/2024 là 2.846.391.597 đồng; Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024 với số tiền cho vay là 150.000.000 đồng. Dư nợ gốc đến hết ngày 08/05/2024 là 76.748.608 đồng. Bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C đã không trả nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng đúng hạn mặc dù Ngân hàng liên tục đôn đốc nhắc nhở. Nợ gốc, lãi vay chưa được thanh toán dẫn đến tình trạng nợ quá hạn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả hoạt động kinh doanh của ngân hàng.

Tổng số tiền gốc và lãi vay tính đến hết ngày 08/05/2024 là 2.962.033.516 đồng (Hai tỷ, chín trăm sáu mươi hai triệu, không trăm ba mươi ba ngàn, năm trăm mười sáu đồng). Như vậy, Bà Nguyễn Thị T2 và Ông Trần Hải C đã vi phạm: Khoản 9.1 về “*Trả nợ gốc*” và K 9.2 về “*Trả lãi tiền vay*” ở Điều 9 tại Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo; Khoản 6.1 về “*Trả nợ gốc*” và K 6.2 về “*Trả lãi tiền vay*” ở Điều 6 tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024.

Nay để đảm bảo hoạt động kinh doanh của ngân hàng không bị ảnh hưởng do bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C không thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc trả nợ, cũng như để thu hồi nợ nhằm bảo toàn vốn của ngân hàng, Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

- Tuyên buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B toàn bộ số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tạm tính đến hết ngày 08/05/2024, cụ thể: Nợ gốc: 2.923.140.205 đồng; Nợ lãi và L phạt chậm trả: 38.893.311 đồng. Tổng số tiền gốc, tiền lãi, tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 08/05/2024 là 2.962.033.516 đồng (Hai tỷ, chín trăm sáu mươi hai triệu, không trăm ba mươi ba ngàn, năm trăm mười sáu đồng).

***/Tại bản tự khai ngày 10/3/2025 đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 như sau:**

1. Không đồng ý việc hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2, tức không đồng ý việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật biến động vào ngày 28/03/2023.

2. Không đồng ý việc hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U, tức không đồng ý việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật biến động vào ngày 24/11/2022.

3. Đối với nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng: Vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C phải có nghĩa vụ đồng trả nợ theo các Hợp đồng đã ký với Ngân hàng. Tại thời điểm vay vốn, nhu cầu vay phát sinh từ mong muốn của vợ chồng bà Nguyễn Thị T2. Bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C đã đến đề nghị vay vốn Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận của vợ chồng bà Lê Thị Minh U và ông Bùi Minh Đ. Chứng từ chứng minh: Thỏa thuận ba bên ký giữa bên m bên bán và Ngân hàng; Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023, và tại thời điểm vợ chồng bà T2 đề nghị vay vốn, bà Lê Thị Minh U là chủ sử dụng hợp pháp của Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V. phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật biến động vào ngày 24/11/2022. Sau khi đã ký kết các hợp đồng theo quy định của Ngân hàng, vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C yêu cầu nhận nợ theo Giấy nhận nợ ngày 27/03/2023 để thanh toán tiền mua Quyền sử dụng đất tại

thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 603, quyền số 3/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2023 tại Văn phòng C2 mà vợ chồng bà đã cung cấp để chứng minh mục đích sử dụng vốn cho Ngân hàng. Đồng thời vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C yêu cầu giải ngân số tiền vay 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) qua tài khoản bà Lê Thị Minh U – đại diện bên bán theo Ủy nhiệm chi ngày 27/03/2023. Mọi chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn đều do Bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C cung cấp và việc giải ngân qua tài khoản của bà Lê Thị Minh U đều theo yêu cầu của vợ chồng bà T2. Ngân hàng thực hiện cho vay và giải ngân theo đúng quy định của Ngân hàng và đúng quy định của pháp luật. Mọi giao dịch khác giữa bà U, ông P và vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 Ngân hàng không liên quan.

4. Tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật biến động ngày 16/05/2019, ngày 25/08/2022, ngày 24/11/2022 và ngày 28/03/2023 đã được chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 theo đúng quy định của pháp luật và thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC, được công chứng tại Văn phòng C3 số 02548, Quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/03/2023 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 29/03/2023 theo đúng quy định của Pháp luật. Việc hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U, hủy cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị T2 sẽ làm tổn thất nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết tiếp tục thực hiện các nội dung theo đơn khởi kiện mà Ngân hàng đã gửi và Thông báo về việc thụ lý vụ án số 254/2024/TLST-DS ngày 08/05/2024, cụ thể Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết tuyên buộc Bà Nguyễn Thị T2 và Ông Trần Hải C thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B toàn bộ số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tạm tính đến hết ngày 10/03/2025, cụ thể: Nợ gốc 2.923.140.195 đồng; Nợ lãi và L phạt chậm trả: 308.443.032 đồng. Tổng số tiền gốc, tiền lãi, tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 10/03/2025 là 3.231.583.224 đồng (Ba tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, năm trăm tám mươi ba ngàn, hai trăm hai mươi bốn đồng).

Nếu bà Nguyễn Thị T2 và ông Trần Hải C không có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc không thanh toán đầy đủ cho ngân hàng, đề nghị

Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/07/2018, cập nhật biến động ngày 16/05/2019, ngày 25/08/2022, ngày 24/11/2022 và ngày 28/03/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC ngày 29/03/2023 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bà Phan Thụy Bích H trình bày: yêu cầu ông Trần Hải C, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền tính đến ngày 13/11/2025 là 3.449.176.978 đồng, trong đó gốc 2.923.140.195 đồng, tiền lãi và lãi phạt chậm trả là 526.036.783 đồng và tiền lãi phát sinh trên mức dư nợ gốc từ ngày 14/11/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hai bên đã ký kết. Nếu ông C, bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên phát mãi tài sản bảo đảm của khoản nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ vay, ông C, bà T2 vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ vay với Ngân hàng. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1.

***/Tại bản tự khai ngày 18/6/2024, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:**

Bà và chồng là ông Trần Hải C đã ký các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B (V) gồm: Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng). Thời gian vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024 với số tiền cho vay là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian vay là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay Thanh toán chi phí hợp pháp cho mục đích mua trang thiết bị nội thất phục vụ nhu cầu tiêu dùng của gia đình. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các Hợp đồng cho vay nêu trên là tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC ngày 29/03/2023, cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay số

0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng). Thời gian vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận. Trong thời gian vay vốn, ông bà đã nhận nợ vay và trả nợ đối với các hợp đồng tín dụng như Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng). Thời gian vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số A đường V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận. Dư nợ gốc đến hết ngày 17/06/2024 là 2.846.391.587 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi một ngàn, năm trăm tám mươi bảy đồng); Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024 với số tiền cho vay là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời gian vay là 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; Hình thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả lãi vay vào ngày 26 hàng tháng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp pháp cho mục đích mua trang thiết bị nội thất phục vụ nhu cầu tiêu dùng của gia đình. Dư nợ gốc đến hết ngày 17/06/2024 là 76.748.608 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn, sáu trăm lẻ tám đồng). Do chồng bà bị vướng vào tranh chấp pháp lý, nguồn thu nhập trả nợ bị ảnh hưởng, vợ chồng bà đã không trả nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng đúng hạn mặc dù đã được ngân hàng đôn đốc nhắc nhở. Tính đến hết ngày 17/06/2024, tổng số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng trên như sau: Tiền gốc: 2.923.140.195 đồng; Tổng tiền lãi và lãi phạt chậm trả: 74.237.865 đồng.

***/Tại bản tự khai ngày 20/4/2025, ông Trần Hải C trình bày:**

Về quá trình mượn GCN QSDĐ và giao dịch liên quan: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Đình N đã cho con gái là bà Nguyễn Thị T2 mượn GCN QSDĐ số CO792573 (số vào sổ CS02287), thửa đất 79, tờ bản đồ 44, địa chỉ A V, phường X, TP .. Bà T2 sau đó đã thuyết phục bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Châu Chí P và bà Lê Thị Minh U với mục đích để vay số tiền 1.425.000.000 đồng, theo HĐ công chứng số 4678 quyền 11/2022 ngày 08/11/2022 tại Văn phòng C4. Số tiền trên được ông P chuyển cho ông (Trần Hải C). Sau đó, ông tiếp tục vay nhiều lần, tổng cộng lên

đến 2.922.000.000 đồng (trong đó 2.422.000.000 đồng là vay tiền nhà, 500 triệu là vay tiền xe). Tuy nhiên, ông P và bà U đã sang tên GCN QSDĐ và thế chấp tài sản tại V1 để tiếp tục cho ông vay với lãi suất cao hơn. Ngày 23/03/2023, bà Lê Thị Thu U1, ông Lê Minh Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà T2 với giá 1.500.000.000 đồng, số công chứng 603, quyền số 03/2023TP. Nhưng ngân hàng V1 lại đồng ý cho bà T2 vay 3 tỷ đồng. Đây có phải là hành vi bắt tay nhau đưa tài sản vay mượn bên ngoài vào ngân hàng thế chấp để lấy tiền ngân hàng rồi cho vay ngoài với lãi suất cao hơn không, yêu cầu Tòa án nhân dân tp Phan Thiết làm rõ các dấu hiệu lừa dối ngân hàng này. Dấu hiệu gian dối để chiếm đoạt tiền ngân hàng thông qua hoạt động thế chấp – vay vốn. Theo tài liệu hồ sơ vụ án, vào ngày 23/03/2023, bà Lê Thị Thu U1 và ông Lê Minh Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 với giá chỉ 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), theo số công chứng 603, quyền số 03/2023TP. Tuy nhiên, ngay sau đó, bà T2 đã được Ngân hàng V1 chấp thuận cho vay số tiền gấp đôi giá trị chuyển nhượng, tức 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), dựa trên chính tài sản này. Điều này đặt ra nghi vấn nghiêm trọng về hành vi cấu kết giữa các bên nhằm tạo dựng hồ sơ pháp lý giả tạo (hoặc hợp thức hóa tài sản không rõ nguồn gốc), để thế chấp tài sản vay mượn, tài sản ảo nhằm chiếm đoạt tiền của ngân hàng. Đây là thủ đoạn phổ biến trong các vụ án về lừa đảo chiếm đoạt tài sản thông qua tín dụng ngân hàng, đặc biệt trong trường hợp: Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phản ánh đúng giá trị thực; Tài sản được đưa vào ngân hàng chỉ là hình thức, thực chất thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng của bên thứ ba; Khoản vay không được sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh, mà bị "rút ruột" chuyển sang mục đích cho vay cá nhân với lãi suất cao. Hành vi này có dấu hiệu vi phạm các quy định tại: Điều 174 – Lừa đảo chiếm đoạt tài sản; Điều 175 – lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; Điều 206 – Vi phạm quy định về hoạt động ngân hàng, hoạt động khác liên quan đến ngân hàng; Và có thể xem xét cả yếu tố “rửa tiền” nếu có sự luân chuyển tài sản bất hợp pháp qua ngân hàng.

Đề nghị Tòa án chỉ đạo thu thập hồ sơ vay vốn, hồ sơ thẩm định giá của V1, đối chiếu với các chứng từ thanh toán thực tế để xác minh có hay không sự gian dối có tổ chức giữa các bên liên quan.

***/Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 10/02/2025 của bà Nguyễn Thị H1 như sau:** trước đây bà cùng chồng là ông Nguyễn Đình N có cho con gái là bà Nguyễn Thị T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 92573 số vào sổ GCN CS02287, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, toạ lạc tại số A, Võ Chí C1, X, P, Bình Thuận. Bà T2 đã thuyết phục vợ chồng bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Châu Chí P và bà Lê Thị Minh U

để vay số tiền 1.425.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng này được lập theo số công chứng 4678, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022 tại Văn phòng C4. Sau đó, ông Châu Chí P đã chuyển số tiền trên cho ông Trần Hải C vào ngày 08/11/2022. Ông C tiếp tục vay thêm nhiều lần khác, nâng tổng số tiền lên 2.922.000.000 đồng. Trong khi đó, bà vẫn đang xây nhà trên mảnh đất này. Tuy nhiên, ông P và bà U đã tự ý cập nhật sang tên GCN QSDĐ và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP N1, rồi dùng chính số tiền vay từ ngân hàng để cho ông C vay với lãi suất cao hơn. Ngày 02/03/2023, ông C nói với ông P, bà U sẽ vay ngân hàng để hoàn trả số tiền đã vay trước đó. Bà T2 là người đứng ra liên hệ vay 3 tỷ đồng từ ngân hàng. Tuy nhiên, do GCN QSDĐ đã được sang tên và thế chấp tại ngân hàng, không thể chuyển lại tên tôi được, mà buộc phải chuyển sang tên bà T2 để ngân hàng giải ngân. Các bên sau đó đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CO792573, số vào sổ GCN CS02287, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, số công chứng 603 quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2023 tại Văn phòng C4, với giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Sau đó, ngân hàng giải ngân số tiền 3 tỷ đồng cho ông P và bà U. Bà không hề được thông báo về việc này. Do gặp khó khăn tài chính, ông C và bà T2 không thể thanh toán khoản vay ngân hàng, dẫn đến việc ngân hàng khởi kiện đòi tiền gốc và lãi vay. Bà nhận thấy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng trên thực chất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền, trái với quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xem xét và giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4678, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022 tại Văn phòng C4 do hợp đồng giả tạo.

2. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2022 từ bà H1 sang bà Lê Thị Minh U.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất CO792573, số vào sổ GCN CS02287, thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại 107 V, X, P, Bình Thuận, số công chứng 603 quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2023 tại Văn phòng C4, do hợp đồng giả tạo.

4. Hủy cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị T2 ngày 29/03/2023.

Tại phiên toà, ông Phí Văn T3 là người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Đình N trình bày:

Bà H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Đình N thống nhất với yêu cầu của bà H1.

***/Tại bản tự khai ngày 19/3/2025, bà Lê Thị Minh U trình bày:**

Vào ngày 08/11/2022 ông Châu Chí P có nhờ bà đứng tên dùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1965 là người đứng tên trên GCN số CO 792573, số vào sổ GCN CS02287, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại 107 V, X, P, Bình Thuận, tại Văn phòng C4 số công chứng 4678, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 28/03/2023 ông Châu Chí P yêu cầu bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CO 792573, số vào sổ GCN CS02287, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại 107 V, X, P, Bình Thuận cho bà Nguyễn Thị T2 sinh tại Văn phòng C4, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 thì bà không liên quan gì đến nữa.

Tại phiên toà vắng mặt bà U.

***/Tại bản tự khai ngày 19/3/2025, ông Châu Chí P trình bày:**

Vào ngày 08/11/2022 ông Trần Hải C có nhờ ông đứng tên dùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị H1 là người đứng tên trên GCN số CO 792573, số vào sổ GCN CS02287, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại 107 V, X, P, Bình Thuận. Vì lý do cá nhân, nên ông nhờ bà Lê Thị Minh U đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm ông Trần Hải C, tại Văn phòng C4, quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 28/03/2023 ông Trần Hải C yêu cầu ông ký Hợp đồng chuyển nhượng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792573, số vào sổ GCN CS02287, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại 107 V, X, P, Bình Thuận cho bà Nguyễn Thị T2 và ông đã yêu cầu bà Lê Thị Minh U ký Hợp đồng chuyển nhượng trả lại tại Văn phòng C4, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 thì ông và bà Lê Thị Minh U không liên quan gì đến nữa.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết như sau: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất phường X, Tp ., tỉnh Bình Thuận. Diện tích 100 m², Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573, số vào sổ cấp GCN CS02287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2018, cập nhật biến động ngày 16/5/2019, ngày 25/8/2022, ngày 24/11/2022 và ngày 28/03/2023. Tài sản gắn liền trên đất Nhà cấp 3, sàn bê tông cốt thép, Diện tích sàn 270m². Hiện trạng đất ở nhà không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng đã quyết định:

1/Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 463, Điều 464, Điều 465 và Điều 466 Bộ Luật dân sự;
- Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Luật ngân hàng N2;
- Luật thi hành án dân sự.
- Khoản 02 Điều 26 Nghị quyết 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.

2/Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc ông Trần Hải C, bà Nguyễn Thị T2 trả nợ cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền là 3.449.176.978 đồng, trong đó gốc 2.923.140.195 đồng, tiền lãi và lãi phạt chậm trả là 526.036.783 đồng và tiền lãi phát sinh trên mức dư nợ gốc từ ngày 14/11/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Nếu ông C, bà T2 không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP N1 thì Ngân hàng TMCP N1 xử lý tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 100,0 m² địa chỉ số A, V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2018 đứng tên Trần Ngọc T4, Trà Thị Thu H3, cập nhật gần nhất ngày 28/3/2023 đứng tên Nguyễn Thị T2. Tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 3 được xây dựng trên diện tích 100m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC ngày 29/3/2023 mà các bên đã ký kết.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ vay, ông C, bà T2 vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ vay với Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/11/2025, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Buộc ông C trả nợ ngân hàng, nếu ông C không trả được, bà chấp nhận trả nợ gốc để lấy giấy chứng nhận về.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện cho bà Nguyễn Thị H1 thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý trả số tiền theo hợp đồng lần đầu bà ký là 1.500.000.000 đồng và trả cho người mà bà đã đồng ý ký chuyển nhượng nhằm mục đích cho bà T2 vay tiền.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử đã đúng quy định của pháp luật, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573 cho bà H1. Bà H1 chỉ đồng ý trả 1.500.000.000 đồng và trả cho người mà bà đã đồng ý ký chuyển nhượng nhằm mục đích cho bà T2 vay tiền,

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, thấy rằng:

[2.1] Đối với số tiền nợ gốc và lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nợ gốc và lãi phát sinh căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH ngày 23/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 0180/KHBL/2023/TDH/SĐBS01 ngày 29/03/2023 và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0114/KHBL/2024/TDH ngày 21/02/2024 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền và nghĩa vụ, các bên phải thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 3.150.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo về nội dung này.

[2.2] Đối với việc xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL ngày 29/3/2023 thì tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay trên là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 100m² địa chỉ số A, V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng)

Thửa đất số 79/100m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573 ngày 20/7/2018 cho ông Trần Ngọc T4, bà Trà Thị Thu H3, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 ngày 28/3/2023.

Như vậy tại thời điểm thế chấp bà T2 là chủ sử dụng đối với thửa đất số 79/100m², vợ chồng bà T2 tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp được xác lập giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu ông C, bà T2 không có khả năng thanh toán khoản nợ trên hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi khoản nợ vay là đúng theo quy định pháp luật.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1:

Bà Nguyễn Thị H1 cho rằng vợ chồng bà cho con gái là bà Nguyễn Thị T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 92573 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại số A, Võ Chí C1, X, P, Bình Thuận, sau đó thuyết phục vợ chồng bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Châu Chí P và bà Lê Thị Minh U do ông C vay tiền của ông P và chuyển tên lại cho bà T2 để vay ngân hàng trả nợ.

Tại Công văn số 3435/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 07/5/2025, Chi nhánh Văn phòng C4 cung cấp thông tin: *“Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H1 sang bà Lê Thị Minh U và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử*

dụng đất từ bà Lê Thị Minh U sang bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 100,0 m² đất ở tại đô thị, tọa lạc phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2018 được Chi nhánh Văn phòng giải quyết đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5; khoản 1 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T5 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định, bà H1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng trên thực chất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền nhưng bà không cung cấp giấy tờ về việc vay mượn tiền liên quan đến thửa đất này. Tại thời điểm Ngân hàng kiểm tra hiện trạng tài sản cho vay không có bà H1 sinh sống, cũng như tại thời điểm đăng ký thế chấp tài sản tại Chi nhánh Văn phòng C4 thì bà H1 cũng không có đơn ngăn chặn.

Việc thế chấp tài sản để vay tiền khi bà T2 đã là chủ sở hữu tài sản hợp pháp, đang quản lý tài sản và nhận chuyển nhượng từ bà U, Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định, nhận thế chấp, cho vay đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng cho rằng tài sản trên thực chất là của ông C, mọi giao dịch là do ông C sắp xếp. Từ khi thực hiện việc thế chấp, hoàn thiện nhà và cho đến hiện nay, ông C là người quản lý và vẫn ở căn nhà trên, bà H1 chỉ đứng tên giấy tờ chứ không ở, không quản lý. Tại phiên tòa, ông C thừa nhận là ông hiện ở căn nhà trên, bà H1 ở nơi khác, nhưng ông C cho rằng bà H1 vẫn là người quản lý nhà.

Xét thấy bà H1 không có giấy tờ chứng minh việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng là để vay tiền. Các hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản đối với Ngân hàng đúng quy định. Trên thực tế vợ chồng ông Trần Hải C là người quản lý sử dụng tài sản. Như vậy, về giấy tờ pháp lý cũng như thực tế khi thực hiện việc vay, thế chấp cho ngân hàng, vợ chồng ông C là chủ sử dụng. Bà Trần Thị H4 không có ý kiến về quá trình chuyển nhượng, thế chấp, chỉ đến khi Ngân hàng khởi kiện ông C và bà T2 do vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì bà mới có ý kiến, yêu cầu.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới ngoài lời trình bày và các chứng cứ xuất trình tại Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1. Trường hợp bà H1 có tranh chấp về quan hệ vay mượn tiền cá nhân với bà T2, ông C, ông P và bà U thì có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, không có tài liệu, chứng cứ mới ngoài lời trình bày và các chứng cứ xuất trình tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng.

1/Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 463, Điều 464, Điều 465 và Điều 466 Bộ Luật dân sự;
- Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Luật ngân hàng N2;
- Luật thi hành án dân sự.
- Khoản 02 Điều 26 Nghị quyết 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.

2/Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc ông Trần Hải C, bà Nguyễn Thị T2 trả nợ cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền là 3.449.176.978 đồng, trong đó gốc 2.923.140.195 đồng, tiền lãi và lãi phạt chậm trả là 526.036.783 đồng và tiền lãi phát sinh trên mức dư nợ gốc từ ngày 14/11/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Nếu ông C, bà T2 không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP N1 thì Ngân hàng TMCP N1 xử lý tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 44, diện tích 100,0 m² địa chỉ số A, V, phường X, TP P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792573 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/7/2018 đứng tên Trần Ngọc T4, Trà Thị Thu H3, cập nhật gần nhất ngày 28/3/2023 đứng tên bà Nguyễn Thị T2. Tài sản gắn liền trên đất là 01 căn

nhà cấp 3 được xây dựng trên diện tích 100m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0124/KHBL/2023/TC ngày 29/3/2023 mà các bên đã ký kết.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ vay, ông C, bà T2 vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ vay với Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1.

Các quyết định khác của án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng không có kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật

Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010554, ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, bà H1 đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 11/8/2026.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LD;
- TAND khu vực 10-LĐ;
- Phòng THADS khu vực 10-LĐ;
- Thi hành án dân sự tỉnh LD
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình