

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH LÀO CAI

Bản án số: 09/2025/KDTM-PT

Ngày 15-12-2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- *Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hồng Quân

Bà Nguyễn Thị Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thuỳ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2025/TLPT- KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2025, về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2025/QĐPT-KDTM ngày 28 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2025/QĐPT-KDTM ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N4 (A) - Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N4 - Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ).

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Tuấn N; Căn cước công dân số 025082011628 do Cục C về TTXH cấp ngày 06/9/2021 - Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng N4 - Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ).

Địa chỉ: Số H đường Đ, tổ H, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố M, phường Y, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:*

Anh Vũ Xuân T1; Sinh ngày 14/10/1985. Căn cước công dân số 015085001148 do Cục C về TTXH cấp ngày 13/4/2021.

Chị Lê Thị H; Sinh ngày 06/9/1989. Căn cước công dân số 015189001391 do Cục C về TTXH cấp ngày 07/4/2021.

Cùng địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962. Căn cước công dân số 034162013991 do Cục C về TTXH cấp ngày 16/8/2021.

Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Lào Cai). Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

+ Ông Đỗ Ngọc H2, sinh năm 1972. Căn cước công dân số 015072000758 do Cục C về TTXH cấp ngày 16/4/2021 - Địa chỉ: Tổ H, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố M, phường Y, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2: Ông Trần N – Luật sư, Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Y (nay là tỉnh Lào Cai). Vắng mặt

+ Anh Lê Mạnh H3, sinh năm 1990. Căn cước công dân số 015090014026 do Cục C về TTXH cấp ngày 10/7/2021 – Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Lào Cai). Có mặt

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H3: Ông Phạm Đình T2 - Luật sư thuộc Công ty TNHH N5. Có mặt

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

+ Văn phòng C1 - Địa chỉ: Tổ H, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố M, phường Y, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần N – Luật sư, Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Y (nay là tỉnh Lào Cai). Vắng mặt (có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

+ Chị Trần Thị Thu N1, sinh ngày 22/12/1994. Căn cước công dân số 035194002197 do Cục C về TTXH cấp ngày 26/4/2021 – Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Chị Nguyễn Thị Quỳnh N2, sinh ngày 18/02/1982. Căn cước công dân số 015182007223 do Cục C về TTXH cấp ngày 16/8/2021. Địa chỉ: Tổ H, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố H, phường V, tỉnh Lào Cai). Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Người được ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ phương án sử dụng vốn của anh Vũ Xuân T1 ngày 14/3/2023, Ngân hàng N4 (Sau đây được viết tắt là A) Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) và anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng số 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/03/2023 với Hạn mức cho vay là 7.950.000.000 đồng (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh hàng nông sản, thức ăn chăn nuôi, thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, lãi suất vay 9,0%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H với số tiền 7.950.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, A Chi nhánh thành phố Y và anh Đỗ Ngọc H2 (là người quen của anh T1 và chị H) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung đi kèm, tài sản đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là:

*** Quyền sử dụng đất:**

- Thửa đất số: 35; Tờ bản đồ số: 55; Địa chỉ: Tổ A (Tổ C cũ), Phường Đ, TP Y, tỉnh Yên Bái; Diện tích: 239 m² (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi chín mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT); Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận quyền SDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

*** Tài sản gắn liền với đất:**

I. Nhà xây cấp 3; Diện tích xây dựng 78 m²

II. Nhà xây cấp 3; Diện tích xây dựng 114 m²

* Tổng giá trị tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/3/2022 là 10.553.000.000 đồng.

Hiện tại tài sản thế chấp nêu trên đang do anh Đỗ Ngọc H2 quản lý.

Hợp đồng thế chấp được ký đều có công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ trả lãi đến ngày 31/12/2023 mà không trả tiền gốc.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp hoặc có văn bản yêu cầu thực hiện

nghĩa vụ trả nợ đến hạn và nợ quá hạn (gốc và lãi) của khoản vay nêu trên. Tuy nhiên tính đến nay, anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ), liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản đảm bảo làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ).

Do đó, Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi và các khoản chi phí phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng số: 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/03/2023 mà anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H đã ký kết với A Chi nhánh Thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ), với tổng số tiền gốc và lãi tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 10/9/2025 là: 9.638.544.245 đồng, (Bằng chữ: chín tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 7.950.000.000 đồng, (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 1.184.690.958 đồng (một tỷ một trăm tám mươi tư triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm năm mươi tám đồng); Nợ lãi quá hạn: 503.853.287 đồng (năm trăm linh ba triệu tám năm mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy đồng).

2. Buộc anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/03/2023, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử hoặc ngày hoà giải thành cho đến ngày thực tế anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng A.

3. Nếu anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H không thanh toán trả số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng A.

Trong quá trình giải quyết, anh Lê Mạnh H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 9 tháng 3 năm 2022 giữa Lê Mạnh H3 - Trần Thị Thu N1 và ông Đỗ Ngọc H2 ký tại Văn phòng C1, số công chứng 1510,

quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CL 563767, số vào sổ cấp GCN: CH03933 - do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 5 năm 2018 hiện đang đứng tên ông Đỗ Ngọc H2; Ngân hàng không đồng ý với 2 yêu cầu nêu trên của anh Lê Mạnh H3 vì nó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Ngọc H2 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án yêu cầu anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 trả tiền vay do ngân hàng không hề biết giao dịch, thỏa thuận giữa các bên, vậy nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Anh Vũ Xuân T1 là cháu ruột bà (con chị gái) còn chị H là cháu dâu của bà. Do cần tiền trả nợ nên bà có nhờ hai vợ chồng anh T1, H đứng tên hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng N4- Chi nhánh thành phố Y, với số tiền 7.950.000.000 đồng (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Do gia đình bà đang nợ Ngân hàng N4 - Chi nhánh B số tiền cả gốc và lãi là 4.090.000.000 đồng; nợ của anh Đỗ Ngọc H2 số tiền 4.650.000.000 đồng nên anh H2 và gia đình bà thống nhất chuyển nhượng diện tích đất và nhà có đặc điểm: Thửa đất số 35; Tờ bản đồ số: 55; Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Diện tích: 239 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (ODT); Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp 3: Diện tích xây dựng 78 m và nhà xây cấp 3: Diện tích xây dựng: 114 m², cho anh Đỗ Ngọc H2 để anh H2 dùng làm tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng mà anh T1 và chị H đứng tên vay số tiền 7.950.000.000 đồng tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ). Sau khi vay được số tiền 7.950.000.000 đồng thì chuyển trả hết cho anh H2 (Do tiền nộp vào Ngân hàng A để rút tài sản thế chấp và tiền gia đình bà nợ trước anh H2).

Trước khi chuyển nhượng tài sản cho anh Đỗ Ngọc H2 gia đình bà có thỏa thuận ký ngày 09/3/2022, giữa con trai bà là Lê Mạnh H3 và con dâu là Trần Thị Thu N1 để chuyển nhượng cho anh H2 để anh H2 dùng làm tài sản bảo đảm cho số tiền vay 7.950.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng xong anh H2 đã dùng tài sản này để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên.

Đối với số tiền bà vay của anh Đỗ Ngọc H2 đều với lãi suất là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày và 1.500 đồng/1 triệu/1 ngày (theo bản kê con bà là Lê Mạnh H3 đã nộp cho Tòa án ngày 28/11/2024).

Trong quá trình làm thủ tục xóa thế chấp, thủ tục chuyển nhượng, xử lý thuế, đăng ký thế chấp, phí lấy sổ... Các chi phí này do bà phải trả cho anh H2 (đã trả). Đối

với khoản chi 159.000.000 đồng anh H2 nói là chi cho Ngân hàng để được giải ngân số tiền vay 7.950.000.000 đồng bà cũng đã trả cho anh H2 (theo bản kê con bà là Lê Mạnh H3 đã nộp cho Tòa án ngày 28/11/2024).

Bà H1 đề nghị để gia đình bà trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng và anh H2 có trách nhiệm chuyển nhượng lại diện tích đất và nhà mà con bà đã chuyển nhượng cho anh H2 và đã dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng số tiền 7.950.000.000 đồng (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Tất cả các khoản tiền giao dịch giữa gia đình bà và anh H2 đều được chuyển khoản qua hệ thống Ngân hàng. Đối với khoản vay riêng của anh H2 bà sẽ đối chiếu và chốt với nhau, sau đó bà sẽ thanh toán riêng cho anh H2.

- Đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Mạnh H3 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì bà có ý kiến như sau: Bà H1 nhất trí với yêu cầu độc lập của anh H3.

- Đối với yêu cầu độc lập của anh Đỗ Ngọc H2 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì bà có ý kiến như sau: Số tiền anh H2 có yêu cầu độc lập bà đề nghị anh H2 và anh H3, chị N1 cần thỏa thuận và làm rõ lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3 trình bày:

Ngày 09/03/2022, gia đình anh và anh Đỗ Ngọc H2 thỏa thuận về việc chuyển nhượng giả cách quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35 bản đồ 55 diện tích 239m² tại số B đường T, phường Đ, thành phố Y đứng tên vợ chồng anh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 35) cho anh Đỗ Ngọc H2 với mục đích anh H2 giúp vợ chồng anh vay hộ tại Ngân hàng N4 chi nhánh thành phố Y II số tiền 7.950.000.000đ (Bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) do anh chị họ là anh Vũ Xuân T1 và chị Lê Thị H đứng tên khoản vay. Gia đình anh có quen biết anh H2, anh H2 cam kết vì là khách hàng VIP nên có thể giúp gia đình anh đứng tên vay được nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, bởi vậy vợ chồng anh đã tin tưởng làm hợp đồng chuyển nhượng (giả cách) cho anh Đỗ Ngọc H2 thửa đất số 35 nêu trên, đồng thời gia đình anh ký hợp đồng cam kết về mục đích chuyển nhượng thực sự đối với thửa đất số 35, trong đó nêu rõ việc sang tên thửa đất số 35 cho anh H2 chỉ nhằm mục đích anh H2 giúp vay hộ nguồn vốn từ ngân hàng, vợ chồng anh chịu trách nhiệm thanh toán lãi phát sinh hàng tháng từ khoản vay (có sao kê kèm theo) anh H2 có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh thửa đất số 35 khi trả nợ ngân hàng kết thúc. Nhưng Trên thực tế, anh H2 đã bảo lãnh cho anh họ anh là Vũ Xuân T1 đứng tên vay ngân hàng nông nghiệp thành phố N4 số tiền 7.950.000.000đ (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi giải ngân gia đình anh thanh toán lại cho anh Đỗ Ngọc Hoàn toàn B số tiền 7.950.000.000đ (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) có bảng chi tiết

kèm theo. Định kỳ trả lãi vợ chồng anh đều thực hiện nghĩa vụ trả lãi đầy đủ, đúng hạn với ngân hàng nông nghiệp thành phố N4 qua tài khoản của anh Vũ Xuân T1 (tiền lãi phát sinh được chuyển từ tài khoản cá nhân của gia đình anh hoặc đưa tiền mặt cho chị H - vợ anh T1 nộp trực tiếp vào tài khoản thu lãi của anh T1 tại Ngân hàng A - Chi nhánh thành phố Y. Tiền lãi này do gia đình anh thanh toán đến ngày 31/12/2023. Vào cuối năm 2023, vì một số lý do chủ quan từ phía anh Đỗ Ngọc H2 nên anh H2 đã bị thu hồi tất cả các khoản vay tại các ngân hàng vì vậy khoản vay thế chấp tài sản gia đình anh nhờ anh H2 đứng tên cũng bị ảnh hưởng theo cho nên gia đình anh đã trả cho anh H2 số tiền là 5.580.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn). Trong đó 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng chẵn) thanh toán qua hình thức chuyển khoản ngày 4/5/2022 và 4.880.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng) ngày 3/1/2024. Đây là việc đứng tên vay tiền hộ vợ chồng anh của anh H2 nên gia đình anh đã rất nhiều lần đề nghị anh H2 sang tên trả lại tài sản cho gia đình anh để vợ chồng anh sắp xếp công việc nhưng gia đình anh không nhận được sự hợp tác của anh H2 như đã cam kết trước đây. Mặt khác, do thống nhất là anh H2 chỉ đứng tên hộ nên quá trình làm thủ tục vay vốn gia đình anh đã thanh toán tất cả các chi phí cần thiết phát sinh cho các cơ quan liên quan chứ không phải do anh H2 chi trả (có minh chứng kèm theo). Thực tế trên thửa đất số 35 là văn phòng của Công ty Cổ phần D anh làm giám đốc và cơ sở kinh doanh cà phê Rosé De La do hai vợ chồng anh làm chủ, gia đình anh đã và đang kinh doanh trên mảnh đất của gia đình từ năm 1998 cho đến nay. Gia đình anh không trả bất cứ chi phí thuê nào cho anh Đỗ Ngọc H2, bởi vợ chồng anh là chủ thực sự của thửa đất số 35 cùng với toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra ngày 11 tháng 12 năm 2024 anh H3 có yêu cầu độc lập như sau:

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 9 tháng 3 năm 2022 giữa Lê Mạnh H3 - Trần Thị Thu N1 và ông Đỗ Ngọc H2 ký tại Văn phòng C1, số công chứng 1510, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu theo Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo) BLDS 2015 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu;

Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CL 563767, số vào sổ cấp GCN: CH03933 - do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 5 năm 2018 hiện đang đứng tên ông Đỗ Ngọc H2;

Tại thời điểm làm đơn anh chỉ ký tên người làm đơn là Lê Mạnh H3, nhưng thực tế đến thời điểm hiện nay thì cả anh và vợ anh là chị Trần Thị Thu N1 đều thống nhất với đơn yêu cầu và cùng có yêu cầu độc lập như trên.

Anh và chị N1 thống nhất giữ nguyên yêu cầu độc lập tại Đơn yêu cầu độc lập

ngày 11/12/2024.

- Đối với yêu cầu độc lập của anh Đỗ Ngọc H2 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì anh có ý kiến như sau: Anh không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của anh H2, cần phải thống nhất lại số tiền nợ với nhau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Mạnh H3 trình bày:

Nhất trí với ý kiến của anh Lê Mạnh H3 và đề nghị Tòa án đưa Luật sư Trần Ngọc tham G tố tụng với tư cách “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” và cung cấp bản gốc văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2022 giữa anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 với anh Đỗ Ngọc H2, được lập tại Văn phòng L1. Đề nghị xem xét có dấu hiệu về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” đối với hành vi của anh Đỗ Ngọc H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Đỗ Ngọc H2 trình bày:

- Thời điểm khi Ngân hàng mới khởi kiện vụ án thì bản thân anh và gia đình anh Lê Mạnh H3 cần bàn bạc thỏa thuận lại với nhau về nội dung các khoản tiền đã vay nên anh có viết bản tự khai ngày 05/12/2024 nộp cho Tòa án với nội dung: Ngày 14/03/2022 anh có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung đi kèm, tài sản đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản vay cho anh Lê Xuân T3 và chị Lê Thị H - địa chỉ tổ A, phường Đ, thành phố Y vay tại Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) số tiền là 7.950.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay để kinh doanh nông sản và thức ăn chăn nuôi. Nay ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) khởi kiện anh T3, chị H phải trả toàn bộ gốc, lãi là 8.644.685.343 đồng. Anh có ý kiến cần thêm thời gian để thương lượng với ngân hàng và gia đình bị đơn và anh sẽ có ý kiến lại với Tòa án bằng văn bản sớm nhất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/5/2025, anh Đỗ Ngọc H2 khai: Anh H2 và gia đình bà Nguyễn Thị H1, anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 có mối quan hệ quen biết đã lâu. Khoảng đầu năm 2022, gia đình bà H1, anh H3, chị N1 đang vay tại Ngân hàng N4, chi nhánh B số tiền khoảng 4.000.000.000 đồng, để lấy được tài sản thế chấp ở ngân hàng anh đã cho gia đình bà H1 vay. Sau khi lấy được tài sản thế chấp anh H3, chị N1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 09/3/2022 tại Văn phòng C1. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản của anh H3, chị N1 các bên có thỏa thuận là để anh vay hộ 8.000.000.000 đồng tại Ngân hàng A1 Chi nhánh thành phố 2, sau khi vay được tiền anh H3, chị N1 sẽ thanh toán cho anh số tiền 7.590.000.000 đồng đã vay của anh trước đó và cùng nhau cam kết khi nào anh H3, chị N1 trả số tiền 8.000.000.000 đồng cho ngân hàng thì anh có trách nhiệm đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển lại tài sản cho vợ chồng anh

H3, chị N1.

Sau đó đến ngày 05/4/2022 tại Văn phòng L1 anh và vợ chồng anh H3, chị N1 có lập văn bản thỏa thuận với nội dung:

Ngày 09/3/2022, ông Đỗ Ngọc H2 đã nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Lê Mạnh H3 và bà Trần Thị Thu N1 đối với thửa đất ở số 35-tờ bản đồ số 55-diện tích 239m², địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; số Giấy chứng nhận: CL563767 do Ủy ban nhân dân thành phố Y cấp ngày 22/5/2018. Việc chuyển nhượng này là hình thức để ông Đỗ Ngọc H2 giúp ông Lê Mạnh H3 và bà Trần Thị Thu N1 vay số tiền 7.950.000.000 đồng tại ngân hàng, thời gian là 01 năm. Đến ngày 02/4/2022, ông Lê Mạnh H3 và bà Trần Thị Thu N1 xác nhận đã vay của ông Đỗ Ngọc H2 số tiền 15.650.000.000 đồng. Sau khi ông H3, bà N1 trả cho ông H2 15.650.000.000 đồng ông H2 cam kết thực hiện ngay việc xóa thế chấp tại ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông H3, bà N1. Các cam kết này được người chứng kiến Luật sư Trần Ngọc K xác nhận.

Đến ngày 03/01/2024, ông Lê Mạnh H3, bà Trần Thị Thu N1 và anh lập Giấy biên nhận và cam kết có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Quỳnh N2, thống nhất đến ngày 31/12/2023, ông H3, bà N2 còn nợ anh 5.900.000.000 đồng. Ông H3, bà N2 có nghĩa vụ trả số tiền 7.950.000.000 đồng cho Ngân hàng A1 chi nhánh T4 để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số CL563767, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 55, địa chỉ tổ I (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y để anh sang tên cho anh H3, chị N2. Anh H3, chị N2 và anh cam kết khi anh H3, chị N2 trả cho anh số tiền nêu trên và cho ngân hàng thì anh sẽ sang tên cho anh H3, chị N2 diện tích đất và tài sản trên đất mà anh đã nhận chuyển nhượng.

Anh H2 khẳng định việc làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Văn phòng C1 ngày 09/3/2022 là hoàn toàn tự nguyện và được giao kết trước khi có các thỏa thuận khác giữa anh và anh H3, chị N2. Do đó việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh và anh H3, chị N2 ký ngày 09/3/2022 tại Văn phòng C1 vô hiệu là không có cơ sở. Anh H2 đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 09/3/2022 tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025 anh H2 đã có yêu cầu độc lập gửi Tòa án với nội dung:

Ngày 03/01/2024, anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 và anh lập Giấy biên nhận và cam kết có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Quỳnh N2, thống nhất đến ngày 31/12/2023, anh H3, chị N2 còn nợ anh 5.900.000.000 đồng. Anh H3, chị N2 có nghĩa vụ trả số tiền 7.950.000.000 đồng cho Ngân hàng A1 chi nhánh T4 để chuộc

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số CL563767, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 55, địa chỉ tổ I (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y để anh sang tên cho anh H3, chị N2. Anh H3, chị N2 và anh cam kết khi anh H3, chị N2 trả cho anh số tiền nêu trên và cho ngân hàng thì anh sẽ sang tên cho anh H3, chị N2 diện tích đất và tài sản trên đất mà anh đã nhận chuyển nhượng.

Anh H2 đề nghị Tòa án buộc anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 phải trả cho anh số tiền gốc 5.900.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của anh H2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đỗ Ngọc H2 trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 280, Điều 407, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự:

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Mạnh H3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 giữa anh Đỗ Ngọc H2 và anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 là vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CL 563767.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Ngọc H2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải trả cho anh Đỗ Ngọc H2 số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính từ ngày Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập 13/3/2025, tổng cộng là 6.145.833.000 đồng (trong đó nợ gốc là: 5.900.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 10/9/2025 (tính tròn là 06 tháng) với lãi suất 10%/năm là: 295.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C1 có ý kiến tại văn bản ngày 21/4/2025 như sau:

Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1510, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/3/2022 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật của Bộ Luật dân sự, Luật Công chứng và các văn bản pháp luật đất đai; Tại điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng 02 bên giao dịch cam đoan:

- + Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;
- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thế chấp, cầm cố, thừa kế, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng tài sản; hoặc bảo đảm bất cứ một nghĩa vụ tài sản nào;
- + Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

Mặt khác Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định: "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh.....

Căn cứ các quy định của Pháp luật Văn phòng C1 xác định Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng đúng qui định Pháp luật, các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mọi thỏa thuận trước khi giao kết hợp đồng Công chứng đều không có giá trị chứng cứ và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái xem xét các qui định pháp luật quyết định Hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1510, quyền số 02/2022 1P/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/3/2022 là đúng quy định Pháp luật và được các bên thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu N1 trình bày:

Chị N1 và anh Lê Mạnh H3 thống nhất giữ nguyên yêu cầu độc lập tại Đơn yêu cầu độc lập:

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 9 tháng 3 năm 2022 giữa Lê Mạnh H3 - Trần Thị Thu N1 và ông Đỗ Ngọc H2 ký tại Văn phòng C1, số công chứng 1510, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu theo Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo) BLDS 2015 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu;

Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CL 563767, số vào sổ cấp GCN: CH03933 - do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 5 năm 2018 hiện đang đứng tên ông Đỗ Ngọc H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần N – Luật sư, Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Y (nay là tỉnh Lào Cai):

Ngày 20/8/2025, có văn bản từ chối tham gia tố tụng với tư cách “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” và cung cấp bản gốc “Văn bản thỏa thuận ngày 05/4/2022” cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai.

* Ngày 20/11/2024 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Phần đất đã được cấp giấy CNQSDĐ có vị trí được xác định như sau:

Thửa đất số 35 từ điểm 1 đến điểm 2 giáp đất bà Nguyễn Thị B1, từ điểm 2 đến điểm 7 giáp thửa đất số 01, từ điểm 7 đến điểm 8, 9, 10, 11 giáp đường bê tông (ngõ B đường T); từ điểm 11 đến điểm 1 giáp đường T.

- Về tài sản gắn liền với đất: Gồm có các tài sản sau (Phần tài sản này được xây dựng trên thửa đất 35 và thửa đất số 01).

+ Một nhà xây cấp 3; diện tích 121,4m² (chiều rộng mặt tiền 4,35m; chiều dài 27,9m). Hiện đang là quán C2 do anh Lê Mạnh H3 quản lý và sử dụng). Phía trước là 01 nhà khung thép (chiều rộng 4,35; chiều dài 5,8m); ở giữa là 01 nhà xây cấp 3 (4 tầng), khung bê tông, cột thép, có hệ thống điện nước đầy đủ, đảm bảo sử dụng.

+ Cuối cùng có 01 nhà xây cấp 3 (4 tầng) khung bê tông, cột thép, tầng 4 mái lợp tôn xà gồ thép, hệ thống điện nước đầy đủ, đảm bảo sử dụng. 03 phần xây dựng nêu trên được xây dựng thành 03 phần nhưng liền mạch và thông nhau.

+ 01 nhà xây cấp 3 (4 tầng) diện tích 94,86m² (chiều rộng 3,4m x chiều sâu 27,9m). Hiện đang bỏ không do anh Lê Mạnh H3 quản lý, gồm 1 nhà xây cấp 3, khung bê tông, cột thép. Hệ thống điện nước đầy đủ, đảm bảo sử dụng.

- Phần đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ có vị trí được xác định cụ thể như sau:

+ Thửa số 01: Từ điểm 02 đến điểm 03 giáp đất bà Nguyễn Thị B2; từ điểm 03 đến điểm 03A, 4, 5, 6 giáp đất bà Nguyễn Thị L; từ điểm 06 đến điểm 07 giáp đường (ngõ B, đường T).

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai đã quyết định:

1. Căn cứ: Điều 26, Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1.1 Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 141, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 307, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323; Điều 465, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật dân sự. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) đối với anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H.

Buộc anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) số tiền là 9.638.544.245 đồng, làm tròn là 9.638.544.000 đồng (chín tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 7.950.000.000 đồng, (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 1.184.690.958 đồng (một tỷ một trăm tám mươi tư triệu sáu trăm chín mươi nghìn chín trăm năm mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn: 503.853.287 đồng (năm trăm linh ba triệu tám năm mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy đồng), tạm tính đến ngày 10/9/2025 và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất (trong hạn, quá hạn) do các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín

dụng số 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/3/2023.

Kể từ ngày Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung đi kèm.

Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp thu được vượt quá số tiền gốc là 7.950.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền gốc đó thì số tiền vượt quá được trả lại cho anh Đỗ Ngọc H2. Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ).

1.2. Căn cứ Điều 124, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 52 Luật công chứng; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 giữa anh Đỗ Ngọc H2 và anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 do Văn phòng C1 chứng thực ngày 09/3/2022 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 563767, sổ vào sổ cấp GCN: CH03933 - do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 5 năm 2018.

1.3 Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Đỗ Ngọc H2. Buộc anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải liên đới trả cho anh Đỗ Ngọc H2 số tiền 6.195.000.000 đồng (sáu tỷ một trăm chín mươi lăm triệu đồng). Trong đó nợ gốc là 5.900.000.000 đồng, nợ lãi là 295.000.000 đồng (lãi tính đến ngày 10/9/2025).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 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;

2.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ:

Anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải chịu 117.638.544 đồng làm tròn là

117.638.000 đồng (một trăm mười bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.055.000 đồng (năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ); kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) có đơn yêu cầu thi hành án anh T1, chị H chưa trả khoản tiền chi phí thẩm định nói trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Hoàn trả cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) số tiền 58.322.000 đồng (năm mươi tám triệu ba trăm hai mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001153 ngày 29/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Mạnh H3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự do yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được khấu trừ vào 300.000 đồng, anh H3 đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001499 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lào Cai) ngày 17/12/2024.

Anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải chịu 114.195.000 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự do yêu cầu độc lập của anh Đỗ Ngọc H2 được chấp nhận.

Trả lại cho anh Đỗ Ngọc H2 số tiền 56.950.000 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001623 ngày 13/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 22/9/2025, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo; ngày 22/9/2025 và ngày 24/9/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh H3, chị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà H1 đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của anh H3, chị N1. Anh H3, chị N1 đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập; cả bà H1, anh H3, chị N1 đề nghị trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng về nội dung và tố tụng mà không thể khắc phục được thì đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H1, anh Lê Mạnh H3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu

vực 1 - Lào Cai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh Lê Mạnh H3) đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 trong thời hạn luật định nên cần được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1, hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) và ông Vũ Xuân T1, bà Lê Thị H đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại. Đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng, nên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật.

[1.3] Các đương sự: Nguyên đơn Ngân hàng N4 (người được uỷ quyền lại ông Phạm Tuấn N3), ông Đỗ Ngọc H2, bà Trần Thị Thu N1, Văn phòng C1 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người làm chứng Nguyễn Thị Quỳnh N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Luật sư Trần N có văn bản từ chối tham gia tố tụng ngày 20/8/2025. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H1 có cung cấp 01 USB cho rằng có File ghi âm giữa bà và ông Đỗ Ngọc H2; tuy nhiên không chứng minh được xuất xứ của tài liệu này mà đương sự tự thu âm nên không được xem xét là chứng cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H1, anh H3 và chị N2, nên HĐXX sẽ xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng

Ngày 14/3/2023, Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) và anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng số 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/03/2023 với Hạn mức cho vay là 7.950.000.000 (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh hàng nông sản, thức ăn chăn nuôi thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, lãi suất vay 9,0%/năm. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân số tiền cho vay và anh T1, chị H đã nhận đủ số tiền 7.950.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H thường xuyên vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ trả được một số tiền lãi, còn tiền gốc không trả, tính đến ngày 10/9/2025 tổng số nợ là **9.638.544.245 đồng**, trong đó nợ gốc: 7.950.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.184.690.958 đồng, nợ lãi quá hạn: 503.853.287 đồng.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu anh T1 chị H trả toàn bộ số tiền **9.638.544.245 đồng**.

Xét thấy, việc hai bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại Quy chế về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng ban hành theo Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N6, có hiệu lực tại thời điểm giao kết Hợp đồng nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp với Hợp đồng tín dụng, phù hợp với Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 467 và Điều 470 của Bộ luật dân sự, nên cần được chấp nhận.

[2.2] Về Hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh Đỗ Ngọc H2 lấy tài sản của anh H2 gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung đi kèm, đó Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 35; Tờ bản đồ số: 55; Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (Địa chỉ tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp); Diện tích: 239 m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp 3; Diện tích xây dựng 78 m²; Nhà xây cấp 3; Diện tích xây dựng 114 m². Tổng giá trị tài sản bảo đảm theo Hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/3/2022 là 10.553.000.000 đồng.

Xét thấy: Về hình thức, nội dung của Hợp đồng thể chấp không vi phạm điều cấm, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, anh H2 tự nguyện lấy tài sản của mình ra đảm bảo cho khoản nợ của anh T1, chị H, không bị ép buộc do vậy là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết.

Trong quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm đã đi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 20/11/2024, điều đó thể hiện Toà án đã thu thập, xem xét toàn diện vụ án nên không có cơ sở cho rằng Toà án sơ thẩm chưa thu thập và xem xét một các toàn diện và đầy đủ các chứng cứ, tài liệu khách quan có trong hồ sơ vụ án theo đơn kháng cáo của bà H1.

[2.3] Xét các yêu cầu độc lập trong vụ án:

[2.3.1] Đối với yêu cầu độc lập của anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1510, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/3/2022 vô hiệu theo Điều 124 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo) BLDS 2015 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào tài liệu các bên cung cấp thấy rằng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09 tháng 3 năm 2022 giữa Lê Mạnh H3 - Trần Thị Thu N1 và anh Đỗ Ngọc H2 cam đoan: Thừa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thế chấp, cầm cố, thừa kế, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng tài sản; hoặc bảo đảm bất cứ một nghĩa vụ tài sản nào; Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác các văn bản do các bên thỏa thuận đều phát sinh sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1510, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/3/2022. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09 tháng 3 năm 2022 giữa ông Lê Mạnh H3 – bà Trần Thị Thu N1 và ông Đỗ Ngọc H2 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập này là có cơ sở, do đó HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này của anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1

[2.3.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đỗ Ngọc H2 về việc yêu cầu anh H3 và chị N1 trả số tiền 5.900.000.000 đồng và trả lãi 295.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 03/01/2024, tại cửa hàng của Công ty H4, địa chỉ: Số nhà H, đường N, tổ H, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tỉnh Lào Cai) anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 và anh Đỗ Ngọc H2 đã thỏa thuận và ký với nhau bằng văn bản với nội dung tính đến ngày 31/12/2023, anh H3, chị N1 còn nợ anh H2 số tiền 5.900.000.000 đồng. Anh H3, chị N1 có nghĩa vụ trả số tiền 7.950.000.000 đồng cho Ngân hàng A1 Chi nhánh thành phố I để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số CL563767, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 55, địa chỉ tổ I (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, sau đó anh H2 có nghĩa vụ sang tên cho anh H3, chị N1 diện tích đất và tài sản trên đất mà anh H2 đã nhận chuyển nhượng của anh H3, chị N1, điều đó thể hiện đây là thỏa thuận về việc xác nhận nợ giữa các bên, việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, cam kết giữa các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đỗ Ngọc H2, buộc anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải trả cho anh Đỗ Ngọc H2 tiền gốc là 5.900.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Đối với khoản tiền lãi: Căn cứ vào giấy biên nhận và cam kết ngày 03/01/2024 các bên không ghi cụ thể thời hạn trả nợ và việc tính lãi suất đối với khoản tiền nêu trên nên xác định là khoản vay không kỳ hạn. Do đó anh H3 và chị N1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho anh H2 nên anh H2 yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất là 10%/năm (tính tròn 06 tháng), thời điểm tính lãi được tính là ngày 13/03/2025, ngày anh H2 có yêu cầu độc lập đến khi xét xử là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh H3 và chị N1 phải trả cho anh H2 số tiền lãi là: $5.900.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 6 : 12 = 295.000.000 \text{ đồng}$, là có cơ sở, cần được chấp nhận

[2.3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1, anh H3, chị N1 kháng cáo cho rằng trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng về nội dung và tố tụng mà không thể khắc phục được, đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tài liệu và việc thu thập đúng theo trình tự của pháp luật, áp dụng đúng các quy định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1, anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo này.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn, anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật (đối với bị đơn áp dụng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đối với anh H3 và chị N1 vì kháng cáo liên quan đến phần yêu cầu độc lập là phần dân sự trong vụ án nên áp dụng án phí dân sự phúc thẩm).

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai, như sau:

Căn cứ: Điều 26, Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 141, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 307, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323; Điều 465, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật dân sự. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) đối với anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H.

Buộc anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) số tiền là 9.638.544.245 đồng, làm tròn là 9.638.544.000đ (chín tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 7.950.000.000 đồng, (bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 1.184.690.958 đồng (một tỷ một trăm tám mươi tư triệu sáu

trăm chín mươi nghìn chín trăm năm mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn: 503.853.287 đồng (năm trăm linh ba triệu tám năm mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy đồng), tạm tính đến ngày 10/9/2025 và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất (trong hạn, quá hạn) do các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 30.2023/HĐTD/870100458-TT ngày 14/3/2023.

Kể từ ngày Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20.2022/HĐTC/870100458-TT ngày 14/03/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung đi kèm.

Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp thu được vượt quá số tiền gốc là 7.950.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, các khoản phí, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các nghĩa vụ liên quan khác của số tiền gốc đó thì số tiền vượt quá được trả lại cho anh Đỗ Ngọc H2. Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ).

1.2. Căn cứ Điều 124, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 52 Luật công chứng; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Lê Mạnh H3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 giữa anh Đỗ Ngọc H2 và anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 do Văn phòng C1 chứng thực ngày 09/3/2022 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 563767, sổ vào sổ cấp GCN: CH03933 - do UBND thành phố Y cấp ngày 22 tháng 5 năm 2018.

1.3 Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự:

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Đỗ Ngọc H2. Buộc anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải liên đới trả cho anh Đỗ Ngọc H2 số tiền 6.195.000.000 đồng (sáu tỷ một trăm chín mươi lăm triệu đồng). Trong đó nợ gốc là 5.900.000.000 đồng, nợ lãi là 295.000.000 đồng (lãi tính đến ngày 10/9/2025).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 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;

2.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ:

Anh Vũ Xuân T1, chị Lê Thị H phải chịu 117.638.544 đồng làm tròn là 117.638.000 đồng (một trăm mười bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.055.000 đồng (năm triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ); kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) có đơn yêu cầu thi hành án anh T1, chị H chưa trả khoản tiền chi phí thẩm định nói trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Hoàn trả cho Ngân hàng A Chi nhánh thành phố Y (nay là Chi nhánh Đ) số tiền 58.322.000 đồng (năm mươi tám triệu ba trăm hai mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001153 ngày 29/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Mạnh H3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự do yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được khấu trừ vào 300.000 đồng, anh H3 đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001499 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lào Cai) ngày 17/12/2024.

Anh Lê Mạnh H3, chị Trần Thị Thu N1 phải chịu 114.195.000 đồng (một trăm mười bốn triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự do yêu cầu độc lập của anh Đỗ Ngọc H2 được chấp nhận.

Trả lại cho anh Đỗ Ngọc H2 số tiền 56.950.000 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2024/0001623 ngày 13/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

2.3 Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị H1 nộp thay là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001016 ngày 06/10/2025 và 1.700.000 đồng theo Biên lai số 0001206 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị Thu N1 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0001018 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Anh Lê Mạnh H3 và chị Trần Thị N1 được nhận lại số tiền 1.700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo B3 lại số 0001204 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT3-TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND kv1 – Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hùng