

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 20/2026/DS-PT

Ngày 04-02-2026

Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết
hậu quả của việc hủy hợp đồng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa

Các Thẩm phán: Ông Phùng Đức Chính

Ông Dương Xuân Tĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng
11 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025
của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2026/QĐ-PT ngày
09 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT
ngày 29 tháng 01 năm 2026, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số
10/2026/QĐ-CA ngày 02 tháng 02 năm 2026, Quyết định về việc biệt phái thẩm
phán bậc 2 số 15/QĐ-TCCB ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C. Địa chỉ: Số 108, T,
phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Khắc L, Phó giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C,
Chi nhánh Lạng Sơn. CCCD số 020084004*** do Cục Cảnh sát quản lý hành
chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 22-8-2024 (văn bản ủy quyền ngày
05-01-2026); vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Việt D, Phó Phòng Tổ chức tổng hợp Ngân hàng thương mại cổ phần C, Chi nhánh Lạng Sơn. CCCD số 037087012*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24-6-2021 (văn bản ủy quyền ngày 05-01-2026); vắng mặt.

3. Ông Hoàng Trung K, Phó Phòng Tổ chức tổng hợp Ngân hàng thương mại cổ phần C, Chi nhánh Lạng Sơn. CCCD số 020077010*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24-6-2021 (văn bản ủy quyền ngày 05-01-2026); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nông Thị H1, sinh năm 1989. CCCD số 020189002*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 27-3-2023; có mặt.

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1988. CCCD số 038088038*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 27-3-2023; có mặt.

Cùng cư trú tại: Đường N, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

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

1. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1962. CCCD số 020062001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-4-2021; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963. CCCD số 001163029*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-9-2023; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn K, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

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

1. Ông Hoàng H; vắng mặt.

2. Bà Tô Thị Bích T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Đường C, khối 6, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

3. Ông Nguyễn Hoàng T; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn K, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

5. Ông Ngô Việt T. Cư trú tại: Đường N, khối 3, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Bà Ngô Thị D, sinh năm 1957. Cư trú tại: Đường N, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

7. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1960. Cư trú tại: N, G, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

8. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1965. CCCD số 020065002*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 09-10-2025. Cư trú tại: Khối K, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

9. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1968. CCCD số 020168000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp. Cư trú tại: Khối K, phường T, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

10. Bà Nông Thị H2, sinh năm 1983. Cư trú tại: Phố B, Thành phố Hà Nội; có mặt.

11. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức N, viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 17-4-2025); vắng mặt.

12. Văn phòng Công chứng Nông Thu H

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nông Thu H, Trưởng Văn phòng Công chứng Nông Thu H; vắng mặt.

13. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Văn C, Phó Trưởng phòng phụ trách; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nông Thị H1, ông Phạm Văn L là bị đơn; ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19-12-2024 xác định: Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 249,3m² nằm trong các thửa đất số 503, 442 và 291, tờ bản đồ địa chính số 36 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Trên diện tích đất trên có ngôi nhà 3 tầng, phần bán mái lợp tôn và cổng có cánh bằng inox hiện vợ chồng ông Ngô Văn C đang sử dụng; trong đó có diện tích 243,5m² thuộc thửa đất số 503; diện tích 4,2m² thuộc một phần thửa đất số 442; diện tích 1,6m² thuộc một phần thửa đất số 291. Theo thực tế đo đạc, gia đình ông Ngô Văn C không sử dụng diện tích 12,8m² thuộc thửa đất số 503 (diện tích ngoài tường nhà).

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần C trình bày: Ngân hàng thương mại cổ phần C, Chi nhánh Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng) và các bị đơn

bà Nông Thị H1 và ông Phạm Văn L ký Hợp đồng cho vay số 1112/2019-HĐCV/NHCT200 ngày 13-12-2019 (viết tắt là Hợp đồng cho vay số 1112) hạn mức cho vay 4.000.000.000đồng, mục đích thanh toán chi phí nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thời hạn vay 240 tháng (đến ngày 13-12-2039), lãi suất cho vay 11%/năm, thanh toán lãi ngày 15 hàng tháng; lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn đối với phần dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 13-12-2019, các bị đơn ký Giấy nhận nợ tổng số tiền 4.000.000.000đồng, chỉ thị giải ngân vào tài khoản bà Trần Thị L. Tại ủy nhiệm chi ngày 13-12-2019 bà Nông Thị H1 ghi rõ nội dung là trả tiền mua đất.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1112/2019/HĐBĐ/NHCT200 ký ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp) tài sản bảo đảm là đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 503, diện tích 256,3m² đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ địa chính số 36 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ cấp III xây dựng năm 2018, diện tích xây dựng 168,7m², diện tích sàn 506,1m². Nhà đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 14-11-2017 cho hộ ông Ngô Văn C; những thay đổi sau khi cấp giấy: Ngày 07-11-2019 chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1. Theo Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp nói trên còn được đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ gồm gốc, lãi phí, tiền phạt, tiền bồi thường, nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ các hợp đồng cho vay mà bên bảo đảm ký với Ngân hàng trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp. Hiện tài sản thế chấp do vợ chồng ông Ngô Văn C quản lý, sử dụng. Trước khi nhận thế chấp Ngân hàng đã thực hiện thẩm định tài sản theo quy định, vợ chồng ông Ngô Văn C biết nhưng không có ý kiến gì. Ngoài ra, tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng nhận được bản gốc Giấy giao nhận tiền đề ngày 04-11-2019, giá trị chuyển nhượng là 10.500.000.000đồng; sau đó, Ngân hàng phô tô lại và trả bản gốc cho bà Nông Thị H1, việc bà Nông Thị H1 và người liên quan cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 9.000.000.000đồng là không phù hợp.

Ngày 18-11-2022 bà Nông Thị H1 ký Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 1811.2022/TDQT (viết tắt là Giấy đề nghị ngày 18-11-2022) hạn mức tín dụng là 200.000.000đồng để phục vụ tiêu dùng cá nhân. Ngoài ra, ngày 20-10-2023 Ngân hàng và bà Nông Thị H1 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số DD.2010/2023-HĐCVHM/NHCT200-NONGTHIHUE (viết tắt là Hợp đồng cho vay hạn mức) với hạn mức cho vay 2.500.000.000đồng, trong đó người có nghĩa vụ liên đới trả nợ là ông Phạm Văn L, mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh phụ tùng, sửa chữa, mua bán xe ô tô các loại; thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng (đến ngày 20-10-2024); thời hạn và lãi suất cho vay ghi trên từng Giấy nhận nợ; thanh toán lãi ngày 25 hàng tháng; lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn đối với phần dư nợ gốc quá hạn tương

ứng với thời gian chậm trả. Ngày 24-10-2023, hai bên ký kết giấy nhận nợ số 1 với số tiền là 1.300.000.000đồng; ngày 26-10-2023 ký Giấy nhận nợ số 02 với số tiền 1.200.000.000đồng, tổng số tiền nhận nợ là 2.500.000.000đồng.

Sau khi ký các hợp đồng, giấy đề nghị, Ngân hàng đã giải ngân các số tiền cho vay theo đúng thỏa thuận nhưng đến năm 2024 các bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu thanh toán toàn bộ gốc và lãi quá hạn, các bị đơn đã không thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa. Ngân hàng yêu cầu các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay số 1112, Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 với tổng số tiền là 4.092.203.721đồng, bao gồm: Số tiền phải trả theo Hợp đồng cho vay số 1112 tính đến ngày 22-9-2025 là 3.827.970.820đồng, trong đó nợ gốc là 3.199.840.000đồng, lãi trong hạn 623.657.043đồng, lãi phạt nợ gốc quá hạn là 4.473.777đồng; Số tiền phải trả theo Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 tính đến ngày 22-9-2025 là 264.232.901đồng, trong đó, nợ gốc là 186.745.740đồng, lãi vay là 74.179.786đồng, phí chậm thanh toán là 3.307.375đồng. Các bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong từng hợp đồng đã ký kể từ ngày 23-9-2025 cho đến khi thi hành xong theo quy định của pháp luật. Trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1. Tài sản bảo đảm sau khi đã xử lý để thu hồi nợ nếu không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì các bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả xong khoản tiền nợ.

Bị đơn bà Nông Thị H1, ông Phạm Văn L ban đầu trình bày: Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng và số tiền, tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà đất thuộc thửa đất số 503 như Ngân hàng trình bày trong Đơn khởi kiện là đúng. Nguồn gốc của quyền sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 503 do bà Nông Thị H1 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Ngô Văn C năm 2019. Tuy nhiên, do chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng nên gia đình ông Ngô Văn C vẫn ở trên đất, chưa bàn giao. Mục đích bà Nông Thị H1 mang GCNQSDĐ đi thế chấp cho Ngân hàng là để có tiền trả cho vợ chồng ông Ngô Văn C và chi phí cho hoạt động kinh doanh, nhưng do hoạt động kinh doanh khó khăn cần giải quyết trước nên bà Nông Thị H1 đã sử dụng hết tiền vay vào hoạt động kinh doanh. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về 02 khoản vay thì bà Nông Thị H1 sẽ có trách nhiệm trả tiền gốc và lãi phát sinh theo quy định. Tài sản thế chấp bà Nông Thị H1 chưa thanh toán hết tiền mua đất và vợ chồng ông Ngô Văn C cũng chưa được bàn giao nhà nên đề nghị xem xét vấn đề này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn lại trình bày: Bà Nông Thị H1 chỉ vay và có trách nhiệm trả khoản nợ theo Giấy đề nghị ngày 18-11-2022; còn 02 khoản vay với tổng số tiền 6.500.000.000đồng và giao dịch nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp bà Nông Thị H1 làm theo sự chỉ đạo của chị gái là bà Nông Thị H2 cũng như hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng. Bản thân bà Nông Thị

H1 không được đề xuất vay vốn, các văn bản xác lập chỉ là giả cách để hợp lý hóa các thủ tục nhằm mục đích cho bà Nông Thị H2 vay tiền. Vì vậy, các bị đơn không có trách nhiệm trả 6.500.000.000đồng cho Ngân hàng mà bà Nông Thị H2 phải trả. Do đó, các bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với khoản vay 4.000.000.000đồng trong vụ án này, chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ngô Văn C.

Người có quyền lợi, liên quan có yêu cầu độc lập là ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C trình bày: Nhà đất thuộc thửa đất số 503 có nguồn gốc của bà Trạch Thị T là mẹ đẻ của ông Ngô Văn C chia cho năm 1998 với diện tích 527m² đất vườn. Sau đó, ông Ngô Văn C được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2016 thửa đất đó bị thu hồi một phần để mở đường, diện tích còn lại 256,3m². Năm 2017 ông Ngô Văn C được cấp GCNQSDĐ với diện tích đất còn lại, cùng năm vợ chồng ông Ngô Văn C xây ngôi nhà 03 tầng trên đất.

Năm 2019 gia đình ông Ngô Văn C có nhu cầu bán thửa đất để mua nhà đất bé hơn. Cuối năm 2019 bà Nông Thị H1 tự tìm đến nhà hỏi mua nhà đất, hai bên thỏa thuận giá 9.000.000.000đồng; gia đình ông Ngô Văn C đồng ý để bà Nông Thị H1 được sang tên và đặt cọc 100.000.000đồng, trong vòng 30 ngày hoàn tất xong thủ tục sang tên thì phải trả toàn bộ số tiền còn thiếu, khi đó gia đình ông Ngô Văn C sẽ bàn giao nhà. Sau khi thống nhất, ngày 04-11-2019 hai bên ra Văn phòng Công chứng số 01 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà Trạch Thị T yêu không đi lại được nên không ra Văn phòng mà được cán bộ của Văn phòng đến tận nhà cho ký. Tại thời điểm ký kết hợp đồng vợ chồng ông Ngô Văn C đều biết và đồng ý cho bà Nông Thị H1 sang tên thửa đất. Ngày 05-11-2019 bà Nông Thị H1 và vợ chồng ông Ngô Văn C lập văn bản cam kết, bà Nông Thị H1 phải trả số tiền còn lại 8.900.000.000đồng cho vợ chồng ông Ngô Văn C trong vòng 30 ngày, sau khi giao đủ tiền thì vợ chồng ông Ngô Văn C sẽ bàn giao quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết 30 ngày bà Nông Thị H1 không thực hiện đúng cam kết, không trả thêm tiền, vợ chồng ông Ngô Văn C liên tục gọi điện yêu cầu trả tiền nhưng không có kết quả. Sau đó, không liên lạc được với bà Nông Thị H1. Thời điểm chuyển nhượng đất, cam kết giao nhận tiền vợ chồng ông Ngô Văn C không biết việc bà Nông Thị H1 sẽ có ý định sang tên GCNQSDĐ xong sẽ mang đi thế chấp Ngân hàng. Đầu năm 2024, người của Ngân hàng xuống thông báo là nhà đất này đang được bà Nông Thị H1 thế chấp cho Ngân hàng và hiện bà Nông Thị H1 không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng phải xử lý tài sản thế chấp. Lúc này, vợ chồng ông Ngô Văn C mới biết nhà đất của mình đang ở đã bị thế chấp.

Vợ chồng ông Ngô Văn C cho rằng mặc dù nhà đất thuộc thửa đất số 503 đã sang tên nhưng bà Nông Thị H1 chưa trả đủ tiền, giữa hai bên chưa có việc bàn giao tài sản, hợp đồng chuyển nhượng đất chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ theo thỏa thuận. Trong Hợp đồng thế chấp Ngân hàng không ngay tình, vì thời điểm thẩm định tài sản thế chấp vợ chồng ông Ngô Văn C ở nhà và thường xuyên sinh sống trên đất nhưng Ngân hàng không làm rõ mối quan hệ của vợ chồng ông Ngô Văn C với bà Nông Thị H1. Một số tài liệu có trong hồ sơ do

Ngân hàng cung cấp vợ chồng ông Ngô Văn C không được ký, Biên bản kiểm tra hiện trạng nhà ở chữ ký của vợ chồng Ngô Văn C bị làm giả; Giấy giao nhận tiền ngày 04-11-2019 giữa gia đình ông Ngô Văn C với bà Nông Thị H1 số tiền 10.500.000.000đồng là không đúng, chữ ký đều được phô tô.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với vợ chồng bà Nông Thị H1 về khoản vay, vợ chồng ông Ngô Văn C không có ý kiến; liên quan đến tài sản thế chấp thì vợ chồng Ngô Văn C không nhất trí. Ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị C có yêu cầu độc lập, yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-11-2019 giữa gia đình ông Ngô Văn C và bà Nông Thị H1; Hủy phần chính lý trang 4 của GCNQSDĐ phần thay đổi sau khi cấp giấy cho bà Nông Thị H1 ngày 07-11-2019; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1; Buộc Ngân hàng và bà Nông Thị H1 trả lại bản chính GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C.

Người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn trình bày: Hộ ông Ngô Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 503 diện tích 256,3m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Ngày 07-11-2019, hộ ông Ngô Văn C chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nông Thị H1 việc chuyển nhượng đúng quy định nên việc yêu cầu giải quyết Hủy phần chính lý của GCNQSDĐ phần những thay đổi sau khi cấp giấy: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1 là không có căn cứ.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nông Thu H trình bày: Trước khi thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp các bên đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ/tài liệu có liên quan. Tại thời điểm công chứng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của họ và ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Sau đó, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để ký công chứng ngày 13-12-2019. Theo quy định của Luật Công chứng quy định: Văn bản công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng ngày 04-11-2019 giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C và bà Nông Thị H1. Qua rà soát thấy thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật, trước khi Công chứng viên chứng nhận các bên tham gia hợp đồng giao dịch đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ tài liệu có liên quan Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ việc giải thích rõ các quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia giao dịch. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự việc tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật không trái đạo đức xã hội các bên đã tự nguyện ký kết trước mặt Công chứng viên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định

tại Luật Công chứng. Phòng Công chứng không đồng ý với yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng đã được Phòng công chứng ngày 04-11-2019.

Bà Nông Thị H2 trình bày: Bà là người đề xuất vay tiền với Ngân hàng, là người nhận tổng số tiền 6.500.000.000đồng vay của Ngân hàng, bà cũng là người trực tiếp giao dịch với cán bộ Ngân hàng, giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Ngô Văn C; bà Nông Thị H1 không được hưởng lợi gì từ việc đứng tên vay tiền hộ bà. Thực tế bà Nông Thị H2 và vợ chồng ông Ngô Văn C đã thỏa thuận vợ chồng họ cho mượn GCNQSDĐ thửa đất số 503 để bà Nông Thị H2 thế chấp vay tiền Ngân hàng. Vợ chồng ông Ngô Văn C không được lợi ích gì từ việc vay mượn này. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của cán bộ Ngân hàng, thửa đất số 503 cần phải sang nhượng tên người khác mới vay được tiền, nên bà Nông Thị H2 đã nhờ em gái là bà Nông Thị H1 đứng tên nhận chuyển nhượng đất với hộ ông Ngô Văn C. Các văn bản giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất là không có thật, chỉ lập ra để hợp lý hồ sơ vay tiền, trong đó không có việc bà Nông Thị H1 giao tiền đặt cọc 100.000.000đồng với vợ chồng ông Ngô Văn C. Sau khi bà Nông Thị H1 đứng tên trên GCNQSDĐ, bà Nông Thị H2 là người đề xuất vay vốn và đưa cán bộ Ngân hàng đến thẩm định nhà đất trước khi thế chấp, bà Nông Thị H1 không tham gia vào việc này. Do đó, đề nghị để bà Nông Thị H2 là người có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Ngô Văn C.

Bà Tô Thị Bích T và ông Hoàng H trình bày: Tháng 5 năm 2020 vợ chồng họ nhận chuyển nhượng thửa đất số 1796 diện tích 72,4m², tờ bản địa chính đồ 36 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn với gia đình bà Lưu Thị P. Đến tháng 7-2020 được cấp GCNQSDĐ mang tên hai vợ chồng bà Tô Thị Bích T. Trên thửa đất của họ hiện nay không có công trình gì, chỉ để đất trống. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay giữa họ với chủ đất tiếp giáp không xảy ra tranh chấp. Họ không có ý kiến, yêu cầu gì về việc giải quyết vụ án vì không có liên quan đến tranh chấp.

Ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2004 vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T nhận chuyển nhượng 72m² đất thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ địa chính số 36 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn với vợ chồng ông Mông Văn H. Khi nhận chuyển nhượng trên đất là đất trống đã có tường rào bao quanh do chủ đất cũ đã xây từ trước. Năm 2007 họ đã xây 01 ngôi nhà 2 tầng trên đất nhưng vẫn giữ nguyên tường rào cũ bao quanh, khi đó các thửa đất giáp ranh đều để trống chưa xây nhà, vợ chồng họ sử dụng đất ổn định không tranh chấp với ai.

Ông Ngô Việt T trình bày: Gia đình ông có thửa đất tiếp giáp với đất của vợ chồng ông Ngô Văn C, hai bên không xảy ra tranh chấp đất đai với nhau.

Ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị D, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L đều trình bày: Họ là anh, chị em của ông Ngô Văn C. Mẹ của họ là bà Trạch Thị T khi chết không để lại di chúc. Nhà đất tại thửa đất số 503 là của vợ chồng ông Ngô

Văn C; vợ chồng ông Ngô Văn C sinh sống trên mảnh đất đó từ năm 2017 đến nay và không còn nơi ở nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Ngân hàng

1.1. Buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 1112 và Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 và Phụ lục Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện thẻ tín dụng kèm theo. Tổng số tiền còn nợ theo 02 Hợp đồng là 4.092.203.721đồng

1.2. Các bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong từng Hợp đồng nói trên kể từ ngày 23-9-2025 cho đến khi trả xong các khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1, tài sản xử lý là Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 503 theo vị trí đỉnh thửa là A10-A7-B2-A4-A2-B1-A1. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

1.4. Tài sản bảo đảm sau khi đã xử lý để thu hồi nợ nếu không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì bà Nông Thị H1 và ông Phạm Văn L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng theo từng Hợp đồng đã ký cho đến khi trả xong khoản tiền nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C, về việc: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-11-2019 giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C và bà Nông Thị H1; Huỷ phần chính lý trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017, những thay đổi sau khi cấp giấy: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1 ngày 07-11-2019; Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1; Buộc Ngân hàng và bà Nông Thị H1 trả lại bản chính GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Trong hạn luật định, Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

1. Các bị đơn bà Nông Thị H1, ông Phạm Văn L yêu cầu: Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm; Nhập vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 19/2024/TLST-KDTM ngày 24-10-2024 và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 83/2024/TLST-DS ngày 04-11-2024 để giải quyết chung; Trưng cầu giám định Giấy giao nhận tiền ngày 04-11-2019; Triệu tập đối chất trực tiếp đối với bà Trần Thị L, bà Trần Thị Thuỳ T, bà Trần Thị C, bà B, bà Trương Tố A (cán bộ giải ngân năm 2019) để làm rõ dòng tiền và người thực vay; Yêu cầu Ngân hàng xuất trình bản gốc toàn bộ chứng cứ, tài liệu liên quan đến hồ sơ tín dụng; Làm rõ tư cách và ý chí giao kết trong giao dịch tín dụng các bị đơn chỉ là người đứng tên hộ bà Nông Thị H2, người đề xuất vay, sử dụng và thụ hưởng toàn bộ khoản tín dụng; Làm rõ bản chất pháp lý của giao dịch và mối quan hệ vay mượn GCNQSDĐ để thể chấp ngân hàng giữa bà Nông Thị H2 với vợ chồng ông Ngô Văn C.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C yêu cầu: Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-11-2019 giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C và bà Nông Thị H1; Yêu cầu hủy phần chính lý trang 04 những thay đổi sau khi cấp giấy: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-12-2019 giữa bà Nông Thị H1 và Ngân hàng; Yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính GCNQSDĐ ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C; Nhập vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 19/2024/TLST-KDTM ngày 24-10-2024 và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 83/2024/TLST-DS ngày 04-11-2024 để giải quyết chung; Xem xét hành vi sai phạm của ông Ngô Văn D trình bày sai ý chí của vợ chồng ông Ngô Văn C; Triệu tập bắt buộc đối với bà Nông Thị H2 là người vay thực tế và bà Đinh Thị T là người đồng vay tiền cùng bà Nông Thị H2.

3. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn kháng nghị đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn do vụ án có vi phạm về tố tụng, nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và đề nghị giải quyết kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Các bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhất trí với kháng nghị và đề nghị giải quyết kháng cáo của vợ chồng ông Ngô Văn C theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu độc lập, giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhất trí với kháng cáo của các bị đơn, nhất trí với kháng nghị.

Bà Nông Thị H2 nhất trí với các kháng cáo, kháng nghị.

Ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị D, bà Ngô Thị B đều đề nghị giải quyết các kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa xác định bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, về nội dung đã được chỉ tại Quyết định kháng nghị bao gồm: Vi phạm về thu thập, đánh giá chứng cứ, vi phạm về giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Ngô Văn C và vi phạm về xử lý tài sản thế chấp mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được.

Ngoài ra, trong thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này nguyên đơn cũng đồng thời khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả khoản vay 2.500.000.000 đồng, do mục đích vay để kinh doanh nên xác định là vụ án kinh doanh thương mại. Thấy rằng, vụ án dân sự và vụ án kinh doanh thương mại, nguyên đơn cùng có yêu cầu vợ chồng bị đơn trả các khoản vay đã quá hạn và đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất thuộc thửa đất số 503 nếu không trả đủ nợ gốc và lãi cho nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm không nhập vụ hai vụ án vào để giải quyết là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án dân sự và vụ án kinh doanh thương mại vợ chồng ông Ngô Văn C cùng có yêu cầu độc lập với nội dung giống nhau và cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này trong cả 2 vụ án và cả hai bản án đều tuyên giải quyết không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Ngô Văn C là chồng chéo, vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc xét xử.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn về việc hủy bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo khác của các đương sự sẽ được xem xét khi Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả các đương sự kháng cáo số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có người

đại diện theo ủy quyền có mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[3] Nguyên đơn Ngân hàng và bị đơn bà Nông Thị H1, ông Phạm Văn L ký Hợp đồng cho vay số 1112 ngày 13-12-2019 với nội dung thỏa thuận số tiền cho vay 4.000.000.000đồng, mục đích để giải ngân nguồn vốn mà khách hàng vay để thanh toán chi phí nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn vay 240 tháng (đến ngày 13-12-2039) và có thỏa thuận về lãi suất. Ngày 13-12-2019, các bị đơn ký giấy nhận nợ tổng số tiền 4.000.000.000đồng; chỉ thị giải ngân vào số tài khoản của bà Trần Thị L. Tại Ủy nhiệm chi ngày 13-12-2019, bà Nông Thị H1 ghi rõ nội dung là trả tiền mua đất.

[4] Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên chi tiết theo Hợp đồng thế chấp ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1, tài sản bảo đảm là đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 503, diện tích 256,3m² đất ở tại xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ cấp III diện tích xây dựng 168,7m², diện tích sàn 506,1m². Nhà đất trên đã được cấp GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017 cho hộ ông Ngô Văn C; những thay đổi sau khi cấp GCN: Ngày 07-11-2019 chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1. Theo Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp nói trên còn được đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ gồm gốc, lãi phí, tiền phạt, tiền bồi thường, nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ các hợp đồng cho vay mà bên bảo đảm ký với Ngân hàng trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp.

[5] Năm 2022, bà Nông Thị H1 ký Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 với Ngân hàng có hạn mức tín dụng đề nghị là 200.000.000đồng để phục vụ tiêu dùng cá nhân. Và ngày 20-10-2023 Ngân hàng và bà Nông Thị H1 ký tiếp Hợp đồng cho vay hạn mức với hạn mức 2.500.000.000đồng, trong đó người có nghĩa vụ liên đới trả nợ là ông Phạm Văn L, mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh phụ tùng, sửa chữa, mua bán xe ô tô các loại; thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng (đến ngày 20-10-2024). Ngày 24-10-2023, hai bên ký kết giấy nhận nợ số 1 với số tiền là 1.300.000.000đồng; ngày 26-10-2023 ký Giấy nhận nợ số 02 với số tiền 1.200.000.000đồng, tổng số tiền nhận nợ là 2.500.000.000đồng.

[6] Sau khi giải ngân, các bị đơn thực hiện hoạt động kinh doanh bình thường và thực hiện trả nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận. Sau đó, đến năm 2024, các bị đơn đã vi phạm thời hạn và nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo đòi nợ và mời làm việc nhưng các bị đơn không hợp tác và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Chính vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện các bị đơn yêu cầu trả các khoản tiền đã vay chưa thanh toán và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn đã thụ lý các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, cụ thể:

[7] Thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2024/TLST-KDTM ngày 24-10-2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với khoản vay 2.500.000.000đồng tại Hợp đồng cho vay hạn mức ngày 20-10-2023 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1.

[8] Thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 83/2024/TLST-DS ngày 04-11-2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với khoản vay 4.000.000.000đồng tại Hợp đồng cho vay số 1112 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1 để các bị đơn thanh toán chi phí nhận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và khoản vay 200.000.000đồng theo Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1 để phục vụ tiêu dùng cá nhân.

[9] Trong quá trình giải quyết 02 vụ án trên, theo yêu cầu của các đương sự và theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm đã xác định và đưa vào tham gia tố tụng cả hai vụ án này tổng cộng 15 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giống nhau. Trong cả hai vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị C đều có yêu cầu độc lập giống nhau, cụ thể: Yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-11-2019 ký kết giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C và bà Nông Thị H1; Huỷ phần chính lý trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017, những thay đổi sau khi cấp GCN: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1 ngày 07-11-2019; Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1; Buộc Ngân hàng và bà Nông Thị H1 trả lại bản chính GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C. Và cấp sơ thẩm đã thụ lý 02 yêu cầu độc lập này trong cả vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm và vụ án dân sự sơ thẩm đang giải quyết; đồng thời bổ sung quan hệ pháp luật và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong cả hai vụ án trên đều là: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng.

[10] Trong quá trình giải quyết 02 vụ án trên, có đương sự yêu cầu nhập 02 vụ án để giải quyết, nhằm đảm bảo sự khách quan, toàn diện và triệt để nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Xét thấy, vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm và vụ án dân sự sơ thẩm tất cả các đương sự đều giống nhau, tài sản thế chấp đều cùng thể hiện tại Hợp đồng thế chấp ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1, tài sản bảo đảm là đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 503 và tài sản gắn liền với đất. Nhà đất trên đã được cấp GCNQSDĐ ngày 14-11-2017 cho hộ ông Ngô Văn C; những thay đổi sau khi cấp giấy: Ngày 07-11-2019 chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1. Do đó, trong trường hợp này nhằm đảm bảo giải quyết vụ án nhanh gọn, đúng pháp luật cấp sơ thẩm phải thụ lý và giải quyết các yêu cầu của các đương sự trong cùng một vụ án thì mới khách quan, toàn diện và triệt để. Như vậy, cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về việc không nhập vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[11] Trong các ngày 15, 21 và 22-9-2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn đã tiến hành xét vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số

19/2024/TLST-KDTM ngày 24-10-2024 giữa nguyên đơn và các bị đơn đối với khoản vay 2.500.000.000đồng. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2025/KDTM-ST ngày 22-9-2025 đã quyết định nhiều nội dung, trong đó có quyết định: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị C, về việc: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04-11-2019 giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C và bà Nông Thị H1; Huỷ phần chỉnh lý trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017, những thay đổi sau khi cấp giấy: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1 ngày 07-11-2019; Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1; Buộc Ngân hàng và bà Nông Thị H1 trả lại bản chính GCNQSDĐ ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C.

[12] Sau khi tuyên án xong Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2025/KDTM-ST ngày 22-9-2025, vào hồi 10 giờ 00 phút ngày 22-9-2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn đã tiến hành xét vụ án dân sự sơ thẩm số 83/2024/TLST-DS ngày 04-11-2024 giữa Ngân hàng và các bị đơn đối với khoản vay 4.000.000.000đồng và khoản vay 200.000.000đồng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 22-9-2025, đã quyết định nhiều nội dung, trong đó có quyết định: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn C và bà Nguyễn Thị C, về việc: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04-11-2019 giữa hộ gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C và bà Nông Thị H1; Huỷ phần chỉnh lý trang 4 của GCNQSDĐ cấp ngày 14-11-2017, những thay đổi sau khi cấp giấy: Chuyển nhượng cho bà Nông Thị H1 ngày 07-11-2019; Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-12-2019 giữa Ngân hàng và bà Nông Thị H1; Buộc Ngân hàng và bà Nông Thị H1 trả lại bản chính GCNQSDĐ ngày 14-11-2017 cho gia đình ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C.

[13] Như vậy, cùng một yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập), cùng đương sự, nhưng cấp sơ thẩm lại quyết định bằng 02 bản án là chòng chéo. Điều này vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc xét xử cơ bản và vi phạm các nguyên tắc khác trong Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đặc biệt là đối với vợ chồng ông Ngô Văn C.

[14] Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ thế chấp do Ngân hàng cung cấp thấy: Ngày 04-11-2019, hộ ông Ngô Văn C và bà Nông Thị H1 viết Giấy giao nhận số tiền 10.500.000.000đồng nhưng tài liệu này các bên không cung cấp được bản chính, vợ chồng ông Ngô Văn C cho rằng chữ ký trong giấy này được phô tô từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa được làm rõ. Ngày 05-11-2019 vợ chồng ông Ngô Văn C và bà Nông Thị H1 tiếp tục lại viết Giấy cam kết còn nợ lại 8.900.000.000đồng cũng chưa được làm rõ. Ngôi nhà 03 tầng được xây dựng từ trước năm 2019 và đã thể hiện ở Đơn đăng ký cấp quyền sở hữu đối với tài sản của vợ chồng ông Ngô Văn C ngày 02-12-2019. Tuy nhiên, đến ngày 04-12-2019 hộ gia đình ông Ngô Văn C ký hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai là ngôi nhà 03 tầng trên đất trong khi tại thời điểm này

bà Nông Thị H1 đã được cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, xét Đơn đăng ký cấp quyền sở hữu đối với ngôi nhà 03 tầng thấy đơn vị thẩm định và ký xác nhận trước thời điểm người sử dụng đất có đơn đề nghị. Trong hồ sơ vụ án Biên bản kiểm tra hiện trạng xây dựng nhà ở ngày 29-11-2019 có sự sửa chữa từ tháng 12 thành tháng 11 ... Như vậy, các tài liệu còn có nhiều mâu thuẫn, chưa được làm rõ nhưng cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và ích hợp pháp của đương sự, vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một bên có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu/hoặc hủy bỏ, một bên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu/hoặc hủy bỏ thì tùy từng nội dung vụ án mà Tòa án xem xét và quyết định chấp nhận yêu cầu của đương sự theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, bà Nông Thị H1 có ý kiến khi xử lý tài sản thế chấp đề nghị xem xét việc bà Nông Thị H1 chưa trả tiền cho vợ chồng ông Ngô Văn C. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có hiệu lực nhưng không xác định quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, cụ thể: Bên nhận chuyển nhượng được quyền quản lý, sử dụng nhà đất nhưng phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bên chuyển nhượng; bên chuyển nhượng có quyền được nhận số tiền chuyển nhượng còn thiếu nhưng phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng ...

[16] Các Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị ngày 18-11-2022 giữa Ngân hàng và các bị đơn được giao kết tự nguyện. Hợp đồng thế chấp của các khoản vay này có liên quan trực tiếp đến yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thể tách rời. Trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất ở với diện tích 256,3m² đất thuộc thửa đất số 503 và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định ngôi nhà 03 tầng của vợ chồng ông Ngô Văn C đã xây lấn sang thửa đất số 442 của vợ chồng bà Tô Thị Bích T diện tích 4,2m²; sang thửa đất số 291 của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng T diện tích 1,6m². Bản án sơ thẩm nhận định các hộ giáp ranh với thửa đất số 503 sử dụng ranh giới ổn định, không có tranh chấp do đó cần xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng sử dụng và tại phần quyết định của bản án đã xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo hiện trạng sử dụng, trong đó có cả diện tích của thửa đất số 442, 291 là không đúng diện tích đất Ngân hàng yêu cầu, không đúng với diện tích của nhà đất ghi trong Hợp đồng thế chấp. Đồng thời, tuyên xử lý theo hiện trạng nhưng không tuyên quyền nghĩa vụ của các bên liên quan trong việc điều chỉnh GCNQSDĐ là thiếu sót, gây khó khăn cho cơ quan Thi hành án khi xử lý tài sản bảo đảm.

[17] Từ những nhận định trên thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp

của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và triệt để; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[18] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Ý kiến của những người kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Các vấn đề vi phạm trên yêu cầu cấp sơ thẩm phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[19] Do Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả những người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng các đương sự đã nộp và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị C, bà Nông Thị H1, ông Phạm Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nông Thị H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000588 ngày 20-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000591 ngày 21-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADSKV 1- Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Hoa