

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 18/2026/DS-PT
Ngày 10-4-2026
V/v: *Tranh chấp về yêu cầu
tuyên hợp đồng và văn bản
công chứng vô hiệu.*

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: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân và ông Trần Văn Nghĩa

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc *“Tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng và văn bản công chứng vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2026. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Nam T – Số CCCD: 010075005021. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn G, xã G, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà C phố H, B, phường C, tỉnh Lào Cai.

- Bị đơn: Bà Trần Thu D – Số CCCD: 010177005745. Vắng mặt – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn G, xã G, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Sơn B. Vắng mặt.

Địa chỉ: L, Khu đô thị E, xã Đ, thành phố Hà Nội.

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

1. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số nhà B, đường H, xã B, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H1 - Trưởng văn phòng C.

Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Chị Trần Ánh T1 – Số CCCD: 010182008151. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã G, tỉnh Lào Cai.

3. Bà Phạm Thị M – Số CCCD: 031146009546. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn G, xã G, tỉnh Lào Cai.

4. Anh Trần Đức V. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã G, tỉnh Lào Cai

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

1. Ngân hàng N1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1 - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung H2 - Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1, tỉnh Lào Cai.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đình L - Phó giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1, tỉnh Lào Cai Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T2 - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Tiến D1 - Phó giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 - Chi nhánh B1.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn H3 - Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 - Chi nhánh B1. Có mặt.

Người làm chứng: Anh Lê Thanh L1. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà B, đường H, xã B, tỉnh Lào Cai.

Người kháng cáo: Ông Vũ Nam T là nguyên đơn.

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:

Nguyên đơn ông Vũ Nam T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Năm 2022 và đầu năm 2023, ông Vũ Nam T đang thực hiện việc cai nghiện ma túy bắt buộc tại Cơ sở cai nghiện ma túy số 1 tỉnh Lào Cai. Trong thời gian này, vợ ông là bà Trần Thu D đã vào thăm ông T và nói là do thiếu vốn làm ăn nên cần thế chấp đất của gia đình để vay vốn Ngân hàng, ông T nhất trí.

Sau đó, bà D đã 03 lần vào Cơ sở nơi ông T cai nghiện yêu cầu ông T ký giấy tờ, cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 02 tháng 03 năm 2023, bà D có đi cùng 01 người đàn ông vào Cơ sở cai nghiện và nói với ông T là ký vào Giấy ủy quyền cho bà D để bà D công chứng thế chấp tài sản, vì đang trong thời gian điều trị chữa bệnh nên tinh thần không được như người bình thường và thời gian tiếp xúc không được lâu nên ông T không đọc văn bản mà ký theo hướng dẫn của bà D và người đàn ông đi cùng.

Lần 2: Ngày 23 tháng 3 năm 2023, bà D đi cùng một người đàn ông vào Cơ sở cai nghiện gặp ông T và nói lần trước ký nhầm nên phải ký lại, vì tin tưởng vợ nên ông T không đọc và ký luôn theo hướng dẫn của người đàn ông cùng đi với bà D.

Lần 3: Ngày 25 tháng 4 năm 2023, bà D đi cùng một người đàn ông vào Cơ sở cai nghiện gặp ông T và nói thiếu chữ ký nên bảo ông T ký thêm để Ngân hàng giải ngân tiền để về còn làm ăn nên ông T tiếp tục ký vào những tờ giấy mà bà D cùng một người đàn ông đi vào cùng đưa ra mà không đọc, cũng không thắc mắc.

Sau đó, bà D làm đơn xin ly hôn ông tại Toà án. Đến tháng 5 năm 2023, ông T hết thời hạn cai nghiện trở về thì ông T được biết bà D trong 03 lần đi vào cơ sở cai nghiện như trên, bà D đã đưa cho ông T ký 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) cho bà D. Sau đó, bà D đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và đăng ký biến động 03 thửa đất sang tên cho bà D, chứ không phải ký giấy uỷ quyền vay Ngân hàng như lời bà D đã nói với ông T. Khi bà D và người đàn ông đi cùng vào gặp ông T tại Cơ sở cai nghiện không giải thích về việc ký các giấy tờ, người đi cùng không phải Công chứng viên. Do vậy, quá trình bà D vào Cơ sở cai nghiện để thực hiện ký các Hợp đồng tặng cho nhưng Văn phòng C đã không làm hết trách nhiệm của mình theo quy định về thủ tục công chứng, cụ thể Công chứng viên đã không vào trực tiếp chứng kiến việc ký của ông T vào các Hợp đồng tặng cho QSDĐ và cũng không giải thích hậu quả cho ông T biết. Vì vậy, ông T đề nghị Toà án giải quyết:

1. Tuyên Văn bản công chứng số 187, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2023 (viết tắt là Văn bản công chứng số 187) của Văn phòng C (viết tắt là Văn phòng C) và hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

2. Tuyên Văn bản công chứng số 254, quyền số 01/2023/TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 22 tháng 3 năm 2023 (viết tắt là Văn bản công chứng số 254) của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

3. Tuyên Văn bản công chứng số 404, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2023 (viết tắt là Văn bản công chứng số 404) của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

4. Tuyên các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Trần Thu D với: Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1, tỉnh Lào Cai (viết tắt là A1) và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B1 (viết tắt là V2) là vô hiệu.

5. Chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa ông Vũ Nam T và bà Trần Thu D bao gồm:

+ Thừa đất số 52, tờ bản đồ số P3-07, diện tích 285,6m² (viết tắt là thừa đất số 52) và tài sản trên đất; địa chỉ thừa đất: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai trị giá 2.648.353.682đ (*Hai tỷ, sáu trăm, bốn mươi tám triệu, ba trăm, năm mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi hai đồng*).

+ Thừa đất số: Lô 12, tờ bản đồ P2-10 diện tích 100m² (viết tắt là thừa đất số 12) và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thừa đất: Thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai và thừa đất số 13, tờ bản đồ P2-10 diện tích 100m² (viết tắt là thừa đất số 13) và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thừa đất: Thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai trị giá hai thừa là 1.348.517.460đ (*Một tỷ, ba trăm, bốn mươi tám triệu, năm trăm, mười bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*).

Tổng giá trị tài sản chung là: 3.996.871.142đ (*Ba tỷ, chín trăm, chín mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, một trăm bốn hai đồng*)

Ông T đề nghị Tòa án giải quyết chia đôi số tài sản chung của ông T và bà D theo quy định của pháp luật cụ thể như sau:

+ Ông T được hưởng 02 thừa đất và tài sản trên đất gồm: Thừa đất số 12, và thừa đất số 13, tờ bản đồ P2-10 và toàn bộ tài sản trên đất, trị giá: 1.348.517.460đ (*Một tỷ, ba trăm, bốn mươi tám triệu, năm trăm mười bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*).

+ Bà D được hưởng thừa đất số 52, tờ bản đồ số P3-07 và toàn bộ tài sản trên đất, trị giá: 2.648.353.682đ (*Hai tỷ, sáu trăm, bốn mươi tám triệu, ba trăm, năm mươi ba nghìn, sáu trăm tám mươi hai đồng*). Bà D còn phải trả cho ông T số tiền chênh lệch tài sản là 649.918.111đ (*Sáu trăm, bốn mươi chín triệu, chín trăm mười tám nghìn, một trăm mười một đồng*).

Ngày 25-8-2025 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần đề nghị chia tài sản chung sau khi ly hôn với bà D.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên Văn bản công chứng số 187 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 12 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

2. Tuyên Văn bản công chứng số 254 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 13 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

3. Tuyên Văn bản công chứng số 404 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 52 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

4. Tuyên các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Trần Thu D với A1 là vô hiệu. Cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300340 ngày 16/3/2023 và hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300522 ngày 17/4/2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp A1 - Phòng G.

5. Tuyên hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là V2 vô hiệu.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Trần Thu D và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Trần Sơn B trình bày:

Tháng 5 năm 2022, nguyên đơn ông T bắt đầu thực hiện chữa bệnh bắt buộc tại Cơ sở cai nghiện ma túy số 1 tỉnh Lào Cai. Trong thời gian này, nguyên đơn đã tự nguyện ký các hợp đồng tặng cho 03 QSDĐ cho bà D gồm: Thửa đất số 52,; thửa đất số 12 và thửa đất số 13 tại địa chỉ: Thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai. Sau đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu đối với 03 văn bản công chứng (số A, 254, 404) của Văn phòng C;

- Tuyên vô hiệu 03 hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và bà D.

- Tuyên vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D và A1.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà D và V2.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Với các lý do như sau:

+ Đối với thửa đất số 13 là tài sản riêng của bị đơn. Bởi lẽ: QSDĐ đối với thửa đất số 13 này là tài sản bị đơn được vợ chồng em gái là bà Trần Ánh T1 và ông Nguyễn Văn Q tặng cho riêng. Không có bất kỳ liên quan gì đến ông T. Trên giấy chứng nhận QSDĐ cũng thể hiện đây là tài sản riêng của bị đơn. Như vậy, thửa đất số 13 là tài sản riêng của bị đơn bà D theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

+ Đối với thửa đất số 52 là tài sản riêng của bị đơn. Bởi lẽ: QSDĐ đối với thửa đất số 52 này là tài sản do bố đẻ bị đơn tặng cho. Cụ thể, sau khi bà D kết hôn với ông T năm 2002 thì đến tháng 7 năm 2003 bà D có được bố đẻ là ông Trần Văn L2 tặng cho một phần của thửa đất số 52 này để sinh sống cũng như lấy vốn làm ăn thể hiện tại Đơn xin đề nghị về việc cho con gái đất ở tháng 07/2003 đã được Ban địa chính xã và UBND xã X, huyện B xác nhận (bút lục 644). Phần còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà M và các anh, em của bà D (*gồm bà Phạm Thị M - mẹ đẻ, ông Trần Đức V - anh trai và bà Trần Ánh T1 - em gái*); vẫn đang sử dụng và sinh sống trên thửa đất này. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2004 và khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP (các văn bản có hiệu lực tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) thì bà D có giấy tờ hợp pháp về tặng cho. Vì vậy, bà D được xác định là người sử dụng đất hợp pháp của phần đất được tặng cho trong thửa đất số 52. Đến năm 2010, Nhà nước vận động nhân dân tiến hành đăng ký QSDĐ, thời điểm đó thửa đất của gia đình không đủ điều kiện để tách thửa, mọi người trong gia đình thống nhất để bà D đứng tên trên đăng ký QSDĐ để có thể vay vốn làm ăn, mọi người trong gia đình vẫn thống nhất việc giữ nguyên quyền sử dụng đất thực tế, cụ thể: Bà D có một phần QSDĐ đối với thửa 52, phần QSDĐ còn lại vẫn thuộc về các thành viên khác trong gia đình (phần QSDĐ này gia đình không chia cụ thể và không có tranh chấp). Tuy nhiên, khi bà D đi đăng ký giấy chứng nhận QSDĐ, cán bộ địa chính thời điểm đó lại ghi nhận cả nguyên đơn là ông Vũ Nam T và bà Trần Thu D là đồng sở hữu.

Bị đơn bà D đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ ý kiến của bị đơn, cụ thể: Công nhận thửa đất số 13 và thửa đất số 52 là tài sản riêng của bà D; công nhận hiệu lực của giao dịch tặng cho tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 12 và bị đơn là người sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 12; công nhận hiệu lực của các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn và A1; V2.

Về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu: Trường hợp Toà án tuyên các văn bản công chứng và các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và bà D vô hiệu. Bị đơn đề nghị Toà án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Buộc Văn phòng C phải bồi thường cho bị đơn các khoản cụ thể như sau:

- Thiệt hại về phân tài sản tặng cho của ông T tương đương 50% giá trị của QSDĐ và tài sản khác gắn liền với các thửa đất trên theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi có các thửa đất đang tranh chấp đối với từng loại đất, tài sản gắn liền với đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm dựa trên kết quả định giá ngày 03-5-2024 là 1.686.435.000đ (*Một tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, bốn trăm, ba mươi lăm nghìn đồng*).

- Các khoản phạt, lãi quá hạn, lãi chậm trả ngân hàng yêu cầu xuất phát do việc tranh chấp khởi kiện kéo dài; thiệt hại do mất quyền sử dụng và định đoạt tài sản do có tranh chấp. Khoản tiền chênh lệch theo giá đất tại thời điểm hiện tại so với thời điểm nhận tặng cho tài sản; thiệt hại giảm uy tín và xếp hạng tín dụng cá nhân tại các tổ chức tín dụng khiến bị đơn gặp khó khăn khi vay vốn để kinh doanh; thiệt hại về tinh thần như căng thẳng kéo dài, thời gian đi lại ...

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C: Người đại diện là ông Lê Văn H1 trình bày:

Ông Vũ Nam T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 03 hợp đồng tặng cho QSDĐ lập tại Văn phòng công chứng. Cụ thể là: Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 187, quyền số 01/2023/TP/CC/HĐGD ngày 02-03-2023; Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 254, quyền số 01/2023/TP/CC/HĐGD ngày 22-03-2023; Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 404, quyền số 01/2023/TP/CC/HĐGD ngày 25-4-2023.

+ Về việc tiếp nhận hồ sơ và diễn biến sự việc công chứng: Giao dịch tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho ông T và bên nhận tặng cho bà D có đủ hồ sơ giấy tờ chứng minh về chủ thể là chủ sở hữu đối với các QSDĐ, mối quan hệ hôn nhân là vợ chồng, đối tượng giao dịch là QSDĐ.

+ Về tính xác thực: Bà D và ông T là những người tham gia giao kết hợp đồng có đủ giấy tờ tùy thân chứng minh đúng là người có quyền tham gia giao dịch; việc lập hợp đồng và ký hợp đồng tặng cho là có thực, do chính bà D và ông T yêu cầu Văn phòng Công chứng hiện công chứng (*Có phiếu yêu cầu công chứng*). Văn phòng C đã soạn thảo hợp đồng bà D đọc, đồng ý và tự nguyện ký, điểm chỉ tại Văn phòng Công chứng; ông T đã đọc, đồng ý và tự nguyện ký, điểm chỉ tại Cơ sở cai nghiện ma túy số 1 tỉnh Lào Cai. Tài sản là đối tượng giao dịch (tặng cho) là QSDĐ đã có giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền cấp.

+ Về tính hợp pháp: QSDĐ được cơ quan có thẩm quyền giao cho bà D và ông T đều trong thời kỳ hôn nhân do đó là tài sản chung của vợ chồng.

+ Chủ thể giao dịch: Đủ điều kiện nhận tặng cho QSDĐ theo quy định của pháp luật và đủ các điều kiện về năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tinh táo, minh mẫn, biết đọc, biết viết, tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc; những người tham gia giao kết đã tự đọc hợp đồng, tự nguyện ký, điểm chỉ vào các hợp đồng tặng cho. Nội dung hợp đồng tặng cho phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội; việc ông T không ký trước mặt công chứng viên và công chứng viên không giải thích hậu quả pháp lý cho các bên tham gia giao dịch là có vi phạm quy định tại các Điều 41, 48 Luật Công chứng năm 2014. Tuy nhiên, bản chất sự việc thể hiện ý chí của ông T là có thật. Sau khi ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ bà D đã làm thủ tục sang tên bà D và thế chấp các QSDĐ nêu trên tại các Ngân hàng.

Do đó, Văn phòng công chứng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Toà án tuyên các văn bản công chứng và các hợp đồng tặng cho QSDĐ lập tại Văn phòng công chứng vô hiệu. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D và các Ngân hàng.

Về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu: Bị đơn cho rằng, trường hợp Toà án tuyên các văn bản công chứng và các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và bà D bị vô hiệu. Bị đơn đề nghị Toà án xem xét giải buộc Văn phòng C phải bồi thường cho bị đơn các khoản cụ thể như sau:

- Thiệt hại về phần tài sản tặng cho của ông T tương đương 50% giá trị của QSDĐ và tài sản khác gắn liền với các thửa đất trên theo kết quả định giá ngày 03-5-2024 là: 1.686.435.000đ (*Một tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

- Các khoản phạt, lãi quá hạn, lãi chậm trả ngân hàng yêu cầu xuất phát do việc tranh chấp khởi kiện kéo dài; thiệt hại do mất quyền sử dụng và định đoạt tài sản do có tranh chấp. Khoản tiền chênh lệch theo giá đất tại thời điểm hiện tại so với thời điểm nhận tặng cho tài sản; thiệt hại giảm uy tín và xếp hạng tín dụng cá nhân tại các tổ chức tín dụng khiến bà D gặp khó khăn khi vay vốn để kinh doanh; thiệt hại về tinh thần như căng thẳng kéo dài, thời gian đi lại ...

Đối với các yêu cầu trên của bị đơn là không có căn cứ, nên Văn phòng C Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ các ý kiến yêu cầu bồi thường của bị đơn đối với Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 52 trước đây là của bà và chồng bà là ông Trần Văn L2 (hiện ông L2 đã chết) nhận chuyển nhượng từ năm 1994, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2003 vợ, chồng bà tặng cho các con gồm: Chị Trần Thu D, chị Trần Ánh T1 và anh Trần Đức V mỗi người một phần, còn lại một phần là của bà. Do mỗi phần đất không đủ điều kiện về diện tích để cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên bà và các con thống nhất để chị D đứng tên làm giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 52. Quá trình chị D, anh T thực hiện các giao dịch, hợp đồng liên quan đến đất bà đều biết và không có ý kiến gì. Hiện phần diện tích đất tại thửa đất số 52 có nhà xây ba tầng là của bà, bà không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ. Trường hợp Toà án tuyên các văn bản công chứng vô hiệu, bà không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Anh Trần Đức V trình bày:

Anh xác nhận lời khai của bà M là đúng, hiện tại thửa đất số 52 có một phần diện tích thuộc quyền sử dụng của anh, nhưng anh không xác định được diện tích cụ thể là bao nhiêu m² và anh không đề nghị xem xét tài sản trên đất. Trường hợp Toà án tuyên các văn bản công chứng vô hiệu, anh không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu.

Chị Trần Ánh T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 52 là của bố, mẹ chị. Năm 2003 bà M có tách thửa đất số 52 cho các con mỗi người một phần diện tích. Do mảnh đất của chị không đủ điều kiện lập thửa mới, nên cả gia đình thống nhất để chị D đứng tên làm giấy chứng nhận QSDĐ cả thửa đất số 52. Hiện thửa đất số 52 có nhà xây cấp 4 lợp Poroximăng là của chị. Do vậy, chị T1 không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho chị D. Chị không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu.

Đại diện của Ngân hàng A1 trình bày:

Ngày 19-4-2023, A1 và bà Trần Thu D ký kết hợp đồng tín dụng số 8807-LAV-202300945. Mục đích sử dụng vốn vay phục vụ kinh doanh. Hạn mức được cấp là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Thời hạn là 12 tháng (từ ngày 19-4-2023 đến ngày 19-4-2024). Mức lãi suất hai bên thỏa thuận theo lãi suất thị trường theo từng thời điểm nhận nợ được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 8807-LAV-202300945 giữa A1 và bà D gồm:

+ Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300340 ngày 16-03-2023 thế chấp quyền sử dụng số phát hành DG855378, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận

CS03505 do Sở TN&MT tỉnh Lào Cai cấp ngày 14-03-2023; địa chỉ thửa đất: Lô S, Khu tái định cư T, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai; diện tích 100m² đất ở nông thôn. Tài sản trên đất là nhà khung sắt lợp tôn. Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Trần Thu D. Hợp đồng thế chấp QSDĐ được UBND xã X chứng thực ngày 16-03-2023 số vào sổ chứng thực số 34; quyền 01/2023-SCT/HĐ.GD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 17-03-2023, số vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01.

+ Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300522 Ngày 17/4/2023 thế chấp quyền sử dụng số DG999339 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-4-2023; địa chỉ thửa đất: Lô S, thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai; diện tích 100m² đất ở nông thôn. Tài sản trên đất là nhà khung sắt lợp tôn. Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Trần Thu D. Hợp đồng thế chấp QSDĐ được UBND xã X chứng thực ngày 17-4-2023 số vào sổ chứng thực số 55; quyền 01/2023-SCT/HĐ-GD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 17-4-2023, số vào sổ tiếp nhận hồ sơ quyền số 01, số thứ tự 493.

Như vậy, hai hợp đồng thế chấp QSDĐ trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Bà D cam đoan tại khoản 2 Điều 11 của 02 hợp đồng thế chấp QSDĐ. Tại thời điểm thế chấp, tài sản có thực và thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà D, được phép giao dịch theo quy định của pháp luật và không có tranh chấp, không bị kê biên, không bị phong tỏa để đảm bảo thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước. Đối với tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng, A1 đã thẩm định tài sản gồm: 02 lô liền kề, trên đất có nhà xưởng khung sắt, lợp tôn, bên trong có xây 50m² nhà khung bê tông làm chỗ ở cho công nhân; tài sản trên là tài sản hợp pháp của bà D. A1 đã thẩm định đúng trình tự và quy định đối với tài sản bảo đảm của Bà D.

Theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc chiếm hữu ngay tình là *“Việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu”*. Theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà D thực hiện trả nợ theo cam kết trong hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký kết. Đến nay, bà D còn nợ A1 số nợ

gốc và lãi chưa trả tính đến ngày 06-6-2025 là: 623.506.000 đồng và toàn bộ dư nợ của Bà D đã chuyển sang nợ xấu.

A1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Toà giải quyết tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng thế chấp QSDĐ ký kết giữa bên thế chấp bà D và A1 (bên nhận thế chấp). Với lý do: Tại thời điểm bà D ký các hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn, A1 đã thu thập đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp của bà D. Bà D là chủ sở hữu hợp pháp đối với các tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của A1, đề nghị Tòa án xem xét công nhận 02 hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300340 ngày 16-03-2023 và số 8807-LCL-202300522 ngày 17-4-2023 giữa bà D và A1 có hiệu lực pháp luật.

Đại diện của Ngân hàng V2 trình bày:

Ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa V2 và bà Trần Thu D ký kết hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02.2024CD/CN-DB/NHHM48. Mục đích vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh hàng tạp hóa. Hạn mức cho vay: 1.800.000.000 VNĐ (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn); thời hạn vay 05 tháng (từ 17-07-2024 đến ngày 17-12-2024); mức lãi suất hai bên thoả thuận trong hợp đồng là: Lãi suất trong hạn 5,3%/ năm lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02.2024CD/CN-DB/NHHM48 được ký kết giữa V2 với bà Trần Thu D là: QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của bà D tại địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai; diện tích 285,6 m². Tài sản gắn liền với đất là: 01 ngôi nhà xây 03 tầng, bê tông cốt thép chịu lực; nhà xây 01 tầng, chiều cao 3,3m và bán mái trước nhà, cao 3,3m, mái lợp tôn lạnh khung sắt theo giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL415270, số vào sổ cấp GCN: CS 03611 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 09-05-2023 cho bà D tại thửa đất số: 52; tờ bản đồ số: P3-07. Khi bà D ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay, bà D là chủ sở hữu hợp pháp tài sản, Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự thủ tục nhận thế chấp theo quy định của pháp luật tại văn phòng C ngày 06-02-2024, số công chứng: 142, quyển số: 01-2024 TP/CC-SCC/HĐGD). Khi bà D thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay, bà D đã làm bản cam kết với V2 rằng tài sản hiện tại đang không có bất kỳ nghĩa vụ chưa thanh toán nào với Nhà nước, hoặc bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có liên quan.

Về tài sản bảo đảm, V2 đã trực tiếp xuống thăm định tài sản, tại thời điểm thăm định tài sản đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà D. Do đó, việc thăm

định của V2 đối với hoạt động kinh doanh và tài sản bảo đảm của bà D là hoàn toàn đúng quy trình và đúng quy định. Theo Điều 180 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc chiếm hữu ngay tình là “*Việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*”. Theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*. Do vậy, Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà D và V2 là hợp pháp và ngay tình.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà D thực hiện trả nợ theo cam kết trong hợp đồng cho vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký kết. Đến nay, bà D còn nợ V2 số tiền gốc và lãi tính đến ngày 08-4-2025 là 1.848.851.522 đồng và toàn bộ dư nợ của Bà D đã chuyển sang nợ nhóm 5 (nợ xấu).

V2 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa giải quyết tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06-02-2024 giữa bên thế chấp là bà D và bên nhận thế chấp là V2. Để đảm bảo quyền lợi của V2, đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06-02-2024 giữa bà D và V2 có hiệu lực pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-ST ngày 20-8-2024 của TAND huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai (*xét xử sơ thẩm lần 1*) đã quyết định: Căn cứ các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự; Điều 40, 41, 48 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Nam T

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Vũ Nam T và bà Trần Thu D do Văn phòng C công chứng ngày 02-03-2023 (số công chứng 187, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với thửa đất Lô số 12 tờ bản đồ P2-10 diện tích 100m² tại thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 300657 ngày 12/6/2013 mang tên bà Trần Thu D và ông Vũ Nam T, là vô hiệu.

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Vũ N và chị Trần Thu D do Văn phòng C chứng thực ngày 02/3/2023.

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Vũ Nam T và chị Trần Thu D do Văn phòng C công chứng ngày 22/3/2023 (số công chứng 254, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với thửa đất Lô số 13 tờ bản đồ P2-10 diện tích 100m' tại thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 142980 ngày 25/11/2011 mang tên bà Trần Thu D, là vô hiệu.

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Vũ Nam T và chị Trần Thu D do Văn phòng C công chứng ngày 22/3/2023.

- Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Vũ Nam T và chị Trần Thu D, do Văn phòng C công chứng ngày 25/4/2023 (số công chứng 404, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD), đối với thửa đất số 52 tờ bản đồ P3-07 tại địa chỉ: thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, đất được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 273107 ngày 25/01/2011 mang tên bà Trần Thu D và ông Vũ Nam T, là vô hiệu.

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Vũ Nam T và chị Trần Thu D, do Văn phòng C công chứng ngày 25/4/2023.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 1,

- Ngày 04-9-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng (người đại diện là ông Lê Văn H1) và ngày 05-9-2024, bị đơn chị Trần Thu D kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 20-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 32/2024/DS-PT ngày 30-12-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2024/DS-ST ngày 20-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (lần 2):

* Ngày 25-8-2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Nam T có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn không yêu cầu Toà án chia tài sản chung sau khi ly hôn với bà D.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết:

1. Tuyên Văn bản công chứng số 187 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 12 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

2. Tuyên Văn bản công chứng số 254 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 13 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

3. Tuyên Văn bản công chứng số 404 của Văn phòng công chứng và hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 52 giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D là vô hiệu.

4. Tuyên các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Trần Thu D với A1 là vô hiệu. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300340 ngày 16/3/2023 và hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300522 ngày 17/4/2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp A1 - Phòng G.

5. Tuyên hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là V2 – Chi nhánh B1 là vô hiệu.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

* Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án không hòa giải vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị M, anh Trần Đức V và chị Trần Ánh T1 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu.

Ngân hàng A1 và Ngân hàng V2 đề nghị Tòa án xem xét công nhận các hợp đồng thế chấp QSDĐ đã được ký kết giữa các bên có hiệu lực.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271;

273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167; khoản 2 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 317, khoản 2 Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Nam T về việc tuyên Các văn bản công chứng và các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau vô hiệu, cụ thể:

+ Văn bản công chứng số 187 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023 của Văn phòng C và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D đối với thửa đất lô số 12, tờ bản đồ P2-10;

+ Văn bản công chứng số 254 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2023 của Văn phòng C và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D đối với thửa đất lô số 13, tờ bản đồ P2-10;

+ Văn bản công chứng số 404 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2023 của Văn phòng C và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D đối với thửa đất lô số 52, tờ bản đồ P3-7;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Trần Thu D với Ngân hàng N1, Chi nhánh B1 và Ngân hàng TMCP N2 – chi nhánh B1, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8807-LCL-202300340 ngày 16/3/2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện B1, Lào Cai – Phòng G được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 17/3/2023.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8807-LCL-202300522 ngày 17/4/2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện B1, Lào Cai – Phòng G được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 17/4/2023.

+ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh B1 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 07/02/2024.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa ông Vũ Nam T và bà Trần Thu D

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của V2 – Chi nhánh B1.

Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06 tháng 02 năm 2024 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là V2 – Chi nhánh B1 được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 07/02/2024.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của A1 - Chi nhánh B1, Lào Cai

+ Giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8807-LCL-202300340 ngày 16/3/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8807-LCL-202300522 ngày 17/4/2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là A1 - Phòng G được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 17/3/2023.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 2,

Ngày 31-10-2025, nguyên đơn ông Vũ Nam T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự số: 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Tuyên các văn bản công chứng: Số 187; số 254; số 404 của Văn phòng công chứng là vô hiệu và tuyên vô hiệu "Hợp đồng tặng cho QSDĐ" giữa người tặng cho là ông Vũ Nam T với người nhận tặng cho là bà Trần Thu D.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Trần Thu D với các Ngân hàng A1 và V2.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm,

Các đương sự không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là A1 và V2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là V2 đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

+ Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T về việc tuyên các văn bản công chứng và các hợp đồng tặng cho QSDĐ; các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn với A1 và V2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 24-10-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lào Cai.

+ Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Nam T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T làm trong thời hạn luật định, đúng, đủ về hình thức và nội dung; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, vắng mặt: Bị đơn; người đại diện của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: A1, bà Phạm Thị M, anh Trần Đức V và chị Trần Ánh T1. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu các Văn bản công chứng: Số 187 ngày 02-03-2023; số 254 ngày 22-03-2023, số 404 ngày 25-4-2023 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C và các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Vũ Nam T và bà Trần Thu D thấy rằng:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, trong các ngày 02-03-2023, 22-03-2023 và 25-4-2023 ông Lê Thanh L1 là cán bộ Văn phòng Công chứng cùng bà D có vào Cơ sở cai nghiện bắt buộc số 1 tỉnh Lào Cai để gặp ông T ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ, trong 03 lần (02 lần gặp ở xưởng bóc gỗ nơi ông T đang đi lao động và 01 lần gặp ở nhà thăm gặp). Cả ba lần ông T tự ký, ghi rõ họ tên

vào phiếu yêu cầu công chứng; tự ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào các hợp đồng tặng cho QSDĐ.

Tại biên bản lấy lời khai (bút lục 241) và tại phiên toà sơ thẩm người làm chứng ông Lê Thanh L1 xác nhận *“Khi tôi gặp anh T, anh T khoẻ mạnh, minh mẫn. Khi anh T ký tôi có giải thích về quyền và nghĩa vụ cho anh T, anh T còn nói với tôi ” Anh hiểu rồi em không phải giải thích...”*

Căn cứ vào hồ sơ bệnh án của ông Vũ Nam T do Cơ sở cai nghiện ma tuý số 1 tỉnh Lào Cai cung cấp (bút lục 113 -125) thể hiện ông T điều trị cắt cơn nghiện ma tuý từ ngày 19-5-2022 đến ngày 25-5-2023. Trong bệnh án thể hiện các ngày 20, 21, 22, 23, 24 tháng 5 năm 2022 ghi nhận ông T đều tỉnh táo, tiếp xúc tốt. Đến ngày 25-5 và 26-5-2022 ghi nhận ông T tỉnh, tiếp xúc tốt, hội chứng cai giảm nhiều. Đến ngày 27-5-2022 Cơ sở đã dừng thuốc cai đối với ông T.

Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: Giao dịch dân sự dân sự có hiệu lực khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện *“Chủ thể có năng lực hành vi dân sự, việc tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật”*.

Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm - người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận các chữ ký ở từng trang của các hợp đồng tặng cho và nội dung *“Tôi đã đọc và đồng ý”* là do chính ông T ký và viết. Ngoài ra, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc ông T là do bị ép buộc, lừa dối hoặc không nhận thức được hành vi của mình tại thời điểm ký các hợp đồng tặng cho.

Do đó, có đủ cơ sở xác định: Từ ngày 27-5-2022 đến ngày ông T ký các hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 02-03-2023, 22-03-2023 và ngày 25-4-2023 ông T đủ tỉnh táo và nhận thức tốt, có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi để tham gia các giao dịch dân sự. Việc công chứng viên không trực tiếp chứng kiến ông T ký vào hợp đồng tặng cho và không giải thích quyền, nghĩa vụ cho ông T là vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng quy định tại Điều 41 và Điều 48 Luật Công chứng năm 2014. Tuy nhiên, sai sót này chỉ là vi phạm hành chính trong hoạt động công chứng, nên không làm thay đổi ý chí và nội dung của giao dịch dân sự.

Sau khi các hợp đồng tặng cho QSDĐ được công chứng. Bà D đã thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền và bà D đã được cấp các giấy chứng nhận QSDĐ mới, cụ thể:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số DL415 270, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 03611, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19-5-2023 tại thửa số 52; tờ bản đồ P3- 07; diện tích 285,6 m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: 193,0m²; đất trồng cây lâu năm: 92,6m²; địa chỉ thửa đất: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai;

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số DG855378, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 03505, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-03-2023 tại lô số 12, khu tái định cư thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, diện tích 100,0 m² đất ở tại nông thôn;

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số DG 999339, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 03552, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-4-2023 tại lô số 13, khu tái định cư thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai, diện tích 100,0m² đất ở tại nông thôn.

Sau khi được cơ quan cơ thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà D đã thế chấp các QSDĐ tại các Ngân hàng A1 và V2 để vay vốn làm ăn. Việc này thể hiện các hợp đồng tặng cho QSDĐ đã được các bên thực hiện công khai, ngay tình, phù hợp với quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Do các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và bà D tại các văn bản công chứng: Số A, số 254, 404 của Văn phòng công chứng là giao dịch dân sự hợp pháp, đáp ứng đầy đủ điều kiện hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các văn bản công chứng: Số 187, số B, số 404 và các hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông T và bà D vô hiệu là phù hợp.

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là A và V2 vô hiệu:

Xét thấy: Sau khi hoàn tất hợp đồng tặng cho tài sản theo quy định, bà D đã làm thủ tục sang tên QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Trần Thu D. Sau đó, bà D thế chấp thửa số: 52, tờ bản đồ số: P3-07 tại Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai cho V2 và thế chấp thửa đất: Lô số 12 tại Khu tái định cư T, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai và L3 số 13 tại thôn V, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai cho A1 để vay tiền. Việc bà D dùng tài sản là QSDĐ của mình thế chấp để vay vốn tại A1 và V2 để phục vụ cho công việc kinh doanh phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp góp vốn QSDĐ khi có giấy chứng nhận*

QSDĐ" và khoản 2 Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Tài sản thế chấp phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký*”.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp QSDĐ số 8807-LCL-202300340 ngày 16-03-2023 và số 8807-LCL-202300522 ngày 17-4-2023 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là A1 và hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 24CD/BDS/48 ngày 06-02-2024 giữa bên thế chấp là bà Trần Thu D và bên nhận thế chấp là V2 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, được xác lập đúng trình tự, thủ tục về đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 63/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo. Tại thời điểm thế chấp bà D đứng tên QSDĐ trên giấy chứng nhận QSDĐ, không có tranh chấp là phù hợp với Điều 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Hợp đồng thế chấp đều đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng A1 và Ngân hàng V2 đã giữ bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ của các thửa đất bà D thế chấp. Do đó, xác định Ngân hàng V2 và Ngân hàng A1 là bên thứ ba ngay tình, nên giao dịch thế chấp giữa bà D với N3 và Ngân hàng A1 không vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên các hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà Trần Thu D với các Ngân hàng A1 và Ngân hàng V2 là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T không được chấp nhận, nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Nam T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Nam T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo biên lai thu số 0001831 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai ngày 10-11-2025. Ông Vũ Nam T đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT 2, TANDCTC;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- THA DS tỉnh Lào Cai;
- TAND, VKSND KV 6 - Lào Cai;
- Phòng Thi hành án KV 6 - Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; HCTP.

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

Đỗ Thu Hương