

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 75/2026/DS-PT

Ngày: 20/4/2026

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho và ông Vũ Văn Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Lê Thanh Loan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng; tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P1.

Trụ sở: Số D (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của tòa nhà) và số D đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trình Văn T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lữ Thị Ái T1- chức vụ: Giám đốc Trung tâm R.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Ái T1: Ông Nguyễn Công K - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ; có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn P, xã M, tỉnh Quảng

Ngãi.

+ Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn M, xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Mỹ H: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn P, xã M, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

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

+ Ông Phan Đình D, sinh năm 1982 và bà Bùi Vũ Thùy T3, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: 2 đường T, phường N, tỉnh Quang Ngãi; ông D có mặt.

*Đại diện theo ủy quyền đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích của ông D, bà T3: Ông Trần Quý H1; địa chỉ: 7 C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.
có mặt*

+ Văn phòng C1; địa chỉ trụ sở: Số F đường T, phường C, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2024, các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của Ngân hàng TMCP P1 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Phúc Quang T4 trình bày:*

Ngân hàng TMCP P1 (Ngân hàng O) với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H đã thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ để vay vốn tại O cụ thể: Hợp đồng tín dụng số: 121/2020/HĐTD-CN, ngày 20/10/2020 và Khế ước nhận nợ số: 121/2020/KUNN-CN, ngày 21/10/2020, số tiền vay: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Mục đích vay: Bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay là 10%/năm. Lãi suất có điều chỉnh (theo Khế ước nhận nợ số 121/2020/KUNN-CN, ngày 21/10/2020). Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Hợp đồng tín dụng số: 0216/2022/HĐTD-CN, ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ số: 0216/2022/KUNN-CN, ngày 29/12/2022; số tiền vay 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Mục đích vay tiêu dùng, mua sắm trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 17%/năm, lãi suất điều chỉnh (Khế ước nhận nợ số: 0216/2022/KUNN-CN, ngày 29/12/2022). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) cấp ngày 16/4/2020. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H tại Văn phòng C1 ngày 20/10/2020. Trong quá trình sử dụng vốn vay, ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số: 121/2020/HĐTD-CN, ngày 20/10/2020; Hợp đồng tín dụng số: 0216/2022/HĐTD-CN, ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H. Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng O. Nay Ngân hàng O yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H phải trả cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số: 121/2020/HĐTD-CN, ngày 20/10/2020, Hợp đồng tín dụng số: 0216/2022/HĐTD-CN, ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ tính đến ngày 06/8/2025 là 2.357.382.855 đồng; trong đó nợ gốc là 1.901.495.010 đồng (dư nợ gốc trong hạn 1.690.029.000 đồng; dư nợ gốc quá hạn 211.466.010 đồng); nợ lãi trong hạn là 387.793.263 đồng; lãi quá hạn 68.094.258 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/các Khế ước nhận đã ký kết từ ngày 06/8/2025 cho đến khi ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng O. Yêu cầu thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ ngay sau khi Q định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông T2 và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H để thu hồi nợ cho Ngân hàng O, tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/4/2020. Trước khi ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng O; đại diện Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 đến tại nhà ông D, bà T3 để kiểm tra thực tế tài sản thế chấp và định giá tài sản; lúc đó có ông T2 và ông Phan Đình D chứng kiến. Ngân hàng O đã làm đầy đủ, đúng trình tự thủ tục thế chấp tài sản theo Luật các tổ chức tín dụng.

Việc ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng

mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 vô hiệu do giả tạo và yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H vô hiệu, Ngân hàng O không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì Ngân hàng O không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Theo tra cứu từ hệ thống Ngân hàng thì ông Phan Đình D có trả gốc cho Ngân hàng thông qua tài khoản của bà Nguyễn Minh C (nhân viên tín dụng Ngân hàng O hiện đã nghỉ việc) nhiều lần: Ngày 03/10/2023 số tiền 36.000.000 đồng (chuyển tiền cho O); ngày 17/11/2023 số tiền 40.000.000 đồng (nộp lãi cho OCB); ngày 22/11/2023 số tiền 25.000.000 đồng (nộp lãi OCB); ngày 24/11/2023 số tiền 5.000.000 đồng (nộp lãi còn thiếu OCB) thể hiện ông D biết việc ông T2 không trả nợ lãi cho Ngân hàng O và nghĩa vụ trả lãi của ông D. Chi phí tố tụng buộc bị đơn ông T2 và bà H phải thanh toán lại cho Ngân hàng O.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2023 của bà Trần Thị Mỹ H và ông Nguyễn Anh T2 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn là bà Trần Thị Mỹ H có bị đơn ông Nguyễn Anh T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Nguyễn Anh T2 cùng trình bày:*

Ông (Nguyễn Anh T2) và ông Phan Đình D quen biết khi ông D dẫn một số người đến xã Đ, huyện M, tìm kiếm Dự án nông nghiệp kết hợp với năng lượng mặt trời vào khoảng giữa năm 2019. Lúc đó ông đang đầu tư làm Dự án nông nghiệp chăn nuôi gia súc, gia cầm và trồng trọt; ông D đề nghị muốn kết nối với một số người đầu tư (ông D chỉ là giới thiệu, chứ ông D không đầu tư), nhưng người ông D giới thiệu không có ai đầu tư vào Dự án nông nghiệp của ông T2. Sau một thời gian quen biết, ông T2 gặp ông D nói ông T2 đang đầu tư nhưng thiếu vốn, ông D nói với ông T2 việc ông D cũng đang đầu tư Dự án ở huyện B; sau này ông D cần tiền bồi thường đất cho người dân, ông D dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L) để vay tiền, nhưng ông D đang bị nợ xấu trong hệ thống Ngân hàng, nên không tự đứng vay được. Sau đó, ông T2 và ông D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T2 để ông T2 vay tiền Ngân hàng cùng sử dụng chung; khi nào ông D cần tiền thì ông T2 trả tiền cho ông D, ông D phải trả tiền lãi đó cho Ngân hàng với mức lãi suất 8%/năm theo quy định của Ngân hàng. Ông T2 và ông D thống nhất lập thủ tục góp vốn vào HTXNN Hòa Phú T5 tại xã Đ do ông T2 làm Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trước khi chuyển nhượng, ông ký Giấy chứng nhận thành viên góp vốn số 24/CN-HTX, ngày 05/10/2020 chứng nhận ông Phan Đình D góp vốn là thửa đất số 117, tờ bản đồ

số 39, tại Phường L và nhà ở trên thửa đất. Ông ký Nghị quyết Đại Hội Đại biểu xã viên và Biên bản kết nạp thành viên mới đều đề ngày 05/10/2020.

Sau đó, ông D về trao đổi với vợ ông D là bà Bùi Thị Thùy T6 thống nhất nội dung. Ngày 06/10/2020, giữa ông T2 và ông D, bà T6 trực tiếp đến Văn phòng công chứng Ngô Văn H2 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/10/2020 số công chứng 10247; quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐ;GD đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Sau đó chỉnh lý biến động sang tên ông.

Trước khi ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng, đại diện Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 đến tại nhà ông D, bà T3 để kiểm tra thực tế tài sản thế chấp và định giá tài sản; lúc đó có ông và ông Phan Đình D chứng kiến.

Ngày 20/10/2020, tại trụ sở O- Chi nhánh Q1, ông ký Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi.

Quá trình ông T2 vay nợ Ngân hàng TMCP P1 thì ông có đưa cho ông Phan Đình D 1.472.000.000 đồng tính đến ngày 23/7/2021, ông Phan Đình D có viết và ký vào giấy xác nhận đề ngày 06/04/2023. Từ ngày 24/7/2021 đến 31/12/2022 ông có chuyển khoản cho ông D 114.000.00 đồng. Tổng cộng ông đã đưa cho ông D là 1.586.000.000 đồng. Đây là khoản tiền theo thỏa thuận bằng lời nói giữa ông và ông D khi chuyển nhượng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L cho ông, khi nào ông D cần tiền thì ông gửi tiền cho ông D. Ông D thỏa thuận ông D nhận tiền thì ông D trả lãi cho Ngân hàng O là 8%/năm. Từ ngày 01/01/2023, ông D trả lãi cho Ngân hàng O được khoảng vài tháng thì ông D không trả nữa, nên Ngân hàng O mới khởi kiện.

Ông (Nguyễn Anh T2) thừa nhận có vay và thế chấp như Ngân hàng O trình bày. Ông và bà Trần Thị Mỹ H thừa nhận còn nợ Ngân hàng TMCP P1 tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số: 121/2020/HĐTD-CN, ngày 20/10/2020, Hợp đồng tín dụng số: 0216/2022/HĐTD-CN, ngày 28/12/2022 và các Khế ước nhận nợ tính đến ngày 06/8/2025 là 2.357.382.855 đồng; trong đó nợ gốc là 1.901.495.010 đồng (dư nợ gốc trong hạn 1.690.029.000 đồng; dư nợ gốc quá hạn 211.466.010 đồng); nợ lãi trong hạn là 387.793.263 đồng; lãi quá hạn 68.094.258 đồng và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng O.

Trường hợp ông T2 và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị

Mỹ H để thu hồi nợ cho Ngân hàng O, tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/4/2020.

Việc ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy 01 hợp đồng khác là Hợp đồng mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì hai Hợp đồng ký kết khác thời điểm; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 là hợp đồng có thật, có giá trị pháp lý.

Ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H vô hiệu thì ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Thực tế vợ chồng ông D sống riêng, bà T3 sống tại nhà cha mẹ đẻ của bà cũng tại thành phố Q, còn ông D sống tại thửa đất thế chấp vì giữa ông T2 và vợ chồng ông D có thỏa thuận lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L để ông T2 đứng tên vay tiền Ngân hàng OCB cho ông D sử dụng nên ông D vẫn ở trên nhà đất này là điều bình thường. Về chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

- Ông Trần Quý H1 là người đại diện theo ủy quyền và đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 trình bày:

Tháng 9/2020, do thiếu vốn đầu tư vào Dự án trang trại nông nghiệp của Hợp tác xã N, nên ông Nguyễn Anh T2 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Hợp tác xã có đến tìm gặp ông Phan Đình D để đề nghị ông D cho vay tiền; ông D đồng ý, nhưng nói với ông T2 là ông D không có tiền mặt, mà chỉ có tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông D và bà Bùi Vũ Thùy T3. Nếu ông T2 cần sử dụng thì ông D đồng ý cho mượn để ông T2 thế chấp cho Ngân hàng; ông T2 đồng ý mượn của vợ chồng ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với mục đích dùng để thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền.

Do đó, ngày 04/10/2020, vợ chồng ông D cùng với ông T2 ký Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T2 đầu tư vào Trang trại Gia Long P và Hợp tác xã N; cũng theo hợp đồng do ông D cũng có nhu cầu sử dụng vốn trong tương lai nên hai bên còn thỏa thuận: “*Bên A (bên ông D) được quyền tạm ứng một khoản tiền cần thiết tối đa là 2 (hai) tỷ đồng hoặc theo tỷ lệ Ngân hàng cho vay với lãi suất cố định là 8%/năm*”. Để tạo niềm tin đối với ông Nguyễn Anh T2, đồng thời đảm bảo sự an toàn cho vợ chồng ông D đối với tài sản cho mượn, nên ông D yêu cầu ông T2 lập thủ tục cho ông D là thành viên Hợp tác xã N với tài sản góp vốn là căn nhà, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Sau đó với tư cách là Chủ tịch Hội đồng quản trị, ông T2 ký ban hành Nghị quyết số: 24/NQ-HPT, ngày 05/10/2020, Đại hội xã viên xác định vốn góp của ông D trong Hợp tác xã Hòa Phú T5 là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng); vốn góp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được định giá tại thời điểm hiện tại. Do ông Nguyễn Anh T2 đã sử dụng Giấy chứng nhận số CU 963524 nêu trên theo hình thức Hợp đồng mượn tài sản và hình thức góp vốn vào Hợp tác xã N để lập thủ tục vay vốn không được. Cho nên, ông T2 đề nghị vợ chồng ông D, bà T3 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự thực tế là giao dịch vay mượn tiền, tài sản nêu trên, nhằm mục đích che giấu sự thật với Ngân hàng O. Do tin tưởng ông T2, đồng thời cho rằng Hợp đồng mượn tài sản (Giấy chứng nhận) là có thực và bảo đảm bằng thủ tục góp vốn vào Hợp tác xã N, nên ông D đã trao đổi với vợ là bà Bùi Thị Thùy T6 đồng ý cùng thực hiện ký với ông T2 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giả tạo vào ngày 06/10/2020 được Văn phòng C1 chứng thực số: 10247; quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐ;GD. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là Hợp đồng mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2020; không phải là hợp đồng mua bán thực tế. Kể từ thời điểm vợ chồng ông D, bà T6 và ông T2 cùng ký các giao dịch vay mượn thực tế và giao dịch giả tạo nêu trên đến thời điểm hiện tại vợ chồng ông D vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số CU 963524, còn ông Nguyễn Anh T2 chưa bao giờ quản lý, sử dụng tài sản; giữa các bên cũng không phát sinh tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản. Mặt khác, các bên không có việc chuyển tiền theo Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực. Giá trị thực tế hai bên thỏa thuận định giá tại Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và Giấy chứng nhận thành viên góp vốn là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) lớn hơn nhiều so với giá trị 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng C1 chứng thực số: 10247; quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐ;GD. Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà

ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giả tạo được Văn phòng C1 chức thực số 10247; quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐ;GD thì ông T2 đã sử dụng vay vốn tại Ngân hàng nào, vay bao nhiêu, sử dụng vào mục đích gì, vợ chồng ông D không biết. Đồng thời ông T2 cũng không thông báo cho vợ chồng ông D biết cho đến khi Cán bộ thu hồi nợ của Ngân hàng TMCP P1- Chi nhánh Q1 tìm đến gặp vợ chồng ông D thì ông D mới biết ông T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Khi tiếp cận các tài liệu tại Ngân hàng thì ông D mới biết vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, bà Trần Thị Mỹ H đã sử dụng tài sản do vợ chồng ông D cho mượn để thế chấp cho Ngân hàng để vay số tiền 2.220.000.000đ (Hai tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng)

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP P1 có lỗi, bởi trước khi ký Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 với vợ chồng ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H đã không thực hiện đúng việc thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật. Vợ chồng Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H đã không sử dụng đúng quy trình sử dụng vốn vay tại Hợp đồng tín dụng, cụ thể tại khoản 5 Điều 1; tại điểm c khoản 1 Điều 3 và tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng: “... *Bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi...*” thực tế vợ chồng ông T2 không sử dụng vốn vay để thanh toán cho vợ chồng ông D.

Ông D xác định: Giao dịch các bên trong Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 là thực tế mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền theo biên bản thỏa thuận ngày 04/10/2020. Giấy chứng nhận thành viên góp vốn của ông D trong Hợp tác xã N

Do thời điểm đó ông Phan Đình D đang có nợ xấu tại các Ngân hàng, nên không thể đứng tên vay tiền được. Nên vợ chồng ông D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Nguyễn Anh T2. Ông Phan Đình D và ông Nguyễn Anh T2 có thỏa thuận khi nào ông D cần tiền thì ông T2 sẽ giao tiền vay cho ông D; cụ thể ông T2 có đưa cho ông D 1.472.000.000 đồng tính đến ngày 23/7/2021, ông Phan Đình D có viết và ký vào giấy xác nhận đề ngày 06/04/2023. Từ ngày 24/7/2021 đến 31/12/2022 ông T2 có chuyển khoản cho ông D 114.000.00 đồng. Tổng cộng 1.586.000.000 đồng. Theo ông thực tế đây là việc phân chia nghĩa vụ giữa ông D và ông T2 đối với khoản vay tại Ngân hàng O.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đình D thừa nhận khi ông Nguyễn Anh T2 làm ăn khó khăn không có tiền trả lãi cho Ngân hàng OCB thì nhân viên của Ngân hàng O đến yêu cầu ông Phan Đình D trả lãi thì ông Phan Đình D có trả lãi như Tra cứu từ hệ thống Ngân hàng OCB thông qua tài khoản của nhân viên tín dụng Ngân hàng O nhiều lần như đại diện Ngân hàng O đã nêu.

Nay, ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng

mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H vô hiệu. Ngoài ra, ông D và bà T3 không yêu cầu gì khác.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến số 155/CV-VPCC-NVH, ngày 16 tháng 9 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng C1 trình bày:* Ngày 06/10/2020, ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 đến trụ sở Văn phòng C1 (số F đường T, Phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi) để yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên Ngô Văn H2 trực tiếp kiểm tra toàn bộ hồ sơ yêu cầu công chứng gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/4/2020, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Anh T2. Xét hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ và đảm bảo pháp lý, tiến hành kiểm tra ngăn chặn, tranh chấp thì không có ngăn chặn, tranh chấp. Công chứng viên Ngô Văn H2 trao đổi với ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2 về giá mua bán, chuyển nhượng, trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thù lao công chứng. Sau đó, công chứng viên chuyển hồ sơ cho chuyên viên soạn Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên yêu cầu ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2 tự đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng; tất cả đọc xong, đồng ý và không có ý kiến gì. Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng của ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2, tất cả đồng ý, không có ý kiến gì. Công chứng viên hướng dẫn ông Phan Đình D điền vào Phiếu yêu cầu công chứng, hợp đồng văn bản; Công chứng viên hướng dẫn cho với ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2 ký vào từng trang của hợp đồng, vào trang thứ tư của hợp đồng, ông Phan Đình D, ông Nguyễn Anh T2 đều ghi câu “Chúng tôi đã đọc và đồng ý”. Như vậy, ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2 đều tự nguyện đến Văn phòng C1 để thực hiện thủ tục và ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, các Điều 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 299, 323, 463, 466, 468, 470, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 27, 30, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P1.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 06/8/2025 là 2.357.382.855đ (Hai tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm năm mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là 1.901.495.010đ (Một tỷ, chín trăm lẻ một triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, không trăm mười đồng); nợ lãi trong hạn là 387.793.263đ (Ba trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, hai trăm sáu mươi ba đồng); lãi quá hạn 68.094.582đ (Sáu mươi tám triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/8/2025), ông T2 và bà H còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số: 121/2020/HĐTD-CN, ngày 20/10/2020, Hợp đồng tín dụng số: 0216/2022/HĐTD-CN, ngày 28/12/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 Thương mại cổ phần P1 thì lãi suất mà ông T2 và bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định này cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1.

2. Trường hợp ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/4/2020 đã chính lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Anh T2.

Nếu số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 cho đến khi trả xong nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 06/10/2020 số công chứng 10247; quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi là vô hiệu do giả tạo.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H tài sản thế chấp gồm có: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 963524, số vào sổ cấp GCN: CS 07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/4/2020 là vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D và bà T3.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên toà phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 được làm đúng theo thủ tục và trong hạn luật định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng; tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” là chưa đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án như sau: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ông Phan Đình D và bà Bùi Thị Thùy T6 cho rằng ông D, bà T6 và ông Nguyễn Anh T2 ký giao dịch giả tạo là Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q nhằm che đậy một giao dịch khác là giao dịch mượn quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/10/2020. Tuy nhiên, xét Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q giữa ông Phan Đình D, bà Bùi Vũ Thùy T3 và ông Nguyễn Anh T2, các bên lập hợp đồng mượn quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là loại tài sản đặc biệt chỉ phát sinh, thay đổi và chấm dứt khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và chỉnh lý biến động tại sở địa chính nên Hợp đồng mượn Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39 không có giá trị pháp lý, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/10/2020 số công chứng 10247; quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐ;GD đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi, thấy rằng: Các bên tham gia ký

kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, ông Nguyễn Anh T2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q- Chi nhánh thành phố Q1 chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Anh T2. Như vậy, kể từ ngày chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Anh T2 thì Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 39, tại Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã chuyển sang ông Nguyễn Anh T2.

[3.3] Xét hợp đồng thế chấp số: 121/2020/BĐ, ngày 20/10/2020 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP P1 (O)- Chi nhánh Q1 với ông Nguyễn Anh T2 và bà Trần Thị Mỹ H, thấy rằng: Như đã phân tích tại mục [3.2] thì Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 với ông Nguyễn Anh T2 có hiệu lực và đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Anh T2 theo đúng quy định. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó, hợp đồng thế chấp trên là có hiệu lực và đảm bảo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 thừa nhận: Do ông Phan Đình D đang có nợ xấu tại các ngân hàng, nên không thể đứng tên vay tiền được, vì vậy vợ chồng ông D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Nguyễn Anh T2 để ông T2 vay ngân hàng và cùng sử dụng tiền vay. Thực tế, sau khi vay ngân hàng thì ông T2 đã đưa cho ông D nhiều lần, tổng cộng là 1.586.000.000 đồng; ông D có trả gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P1 nhiều lần: Ngày 03/10/2023 số tiền 36.000.000 đồng (chuyển tiền cho Q); ngày 17/11/2023 số tiền 40.000.000 đồng (nộp lãi cho OCB); ngày 22/11/2023 số tiền 25.000.000 đồng (nộp lãi OCB); ngày 24/11/2023 số tiền 5.000.000 đồng (nộp lãi còn thiếu OCB). Như vậy, đến nay ông Nguyễn Anh T2 không thực hiện đúng các nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P1 là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 không được chấp nhận nên ông D và bà T3 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đình D và bà Bùi Vũ Thùy T3 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0002103 và 0002104 ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho ông D, bà T3 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Vụ 2 - TANDTC;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND KV4 - Quảng Ngãi;
- VKSND KV4 - Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS KV4 – Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Mỹ Giang

