

Bản án số: 168/2026/DS-PT.

Ngày: 08/5/2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Chung.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

Bà Phạm Thị Chuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Ngọc -Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08/5/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 498/2025/TLPT- DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2026/QĐ-PT ngày 23/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2026/QĐ-PT ngày 11/02/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2026/QĐ-PT ngày 13/3/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 77/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026 giữa:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1958 (Có mặt)

Trú tại: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Anh Ngô Văn Đ, sinh năm 2002 (Có mặt)

Trú tại: Thôn D, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là xã B, thành phố Hà Nội).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Ngô Văn Đ: Luật sư Lê Văn K, Luật sư Đỗ Thị Thanh T – Công ty L – Đoàn luật sư thành phố H. (Luật sư T có mặt, Luật sư K có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: VT35, LK3, Khu đô thị X, phường H, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

2. Anh Vũ Văn Q1, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

Đều trú tại: Khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Hoàng Anh Q2, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Trú tại: Số I H, phường K, thành phố Hà Nội.

4. Văn phòng C.(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện: Ông Cáp Trọng H, Trưởng Văn phòng

5. Văn phòng C1.(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện: Ông Nguyễn Tất T2, Trưởng Văn phòng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP V (V1).

Địa chỉ: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như G, Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp Miền B - Trung tâm THN KHDN và Xử lý nợ pháp lý (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP V: Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1).

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T3, Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy M, Giám đốc Trung tâm xử lý nợ.

Người nhận ủy quyền lại: Ông Lê Anh S, cán bộ xử lý nợ (Có mặt)

* Người kháng cáo: bị đơn anh Ngô Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là ông Vũ Văn Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh (viết tắt là thửa đất số 18) là của các cụ để lại cho ông sử dụng từ năm 1980. Trên đất có 01 ngôi nhà 3 gian phía ngoài lợp ngói, một gian buồng đồ trần, phía trên lợp ngói do vợ chồng ông xây từ năm 2005; 03 gian bếp lợp prôximăng do vợ chồng ông xây năm 2015; 05 gian chuồng lợn lợp ngói do vợ chồng ông xây năm 2015. Thửa đất đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông năm 2005, cấp lại ngày 11/01/2023. Ngày 07/4/2023 chuyển lại tên ông là Vũ Văn Q.

Đầu năm 2023 gia đình ông có nhu cầu cần vốn để làm ăn, qua người giới thiệu ông biết anh Hoàng Anh Q2, sinh năm 1983 ở địa chỉ: Số I, H, phường K (nay là phường K), thành phố Hà Nội. Anh Quân giới T4 là nhân viên của Ngân hàng TMCP V. Anh Q2 sẽ cho gia đình ông vay tiền với lãi suất như Ngân hàng vì việc làm thủ tục hồ sơ đơn giản, nhanh chóng, chỉ cần có tài sản đảm bảo mà không cần phải chứng minh nguồn thu nhập nên ông đã đồng ý.

Ngày 28/3/2023 anh Q2 đã chuyển khoản trước số tiền 499.999.999đ từ số Tài khoản 1029348980 của Ngân hàng TMCP N (V2) là số TK của anh Nguyễn Thanh B (là người cùng làm ăn với anh Q2) cho ông qua số TK 2607215038129 tại Ngân hàng N1 (A1) của con trai ông là Vũ Văn Q1.

Ngày 18/4/2023 anh Q2 đã chuyển khoản số tiền 100.000.000đ từ số tài khoản của chị Nguyễn Thúy H1 (là vợ của anh B) cho ông qua số TK 9962830705 tại V2 của con trai ông là Vũ Văn Q1.

Ngày 19/4/2023 anh Q2 đã chuyển khoản số tiền 200.000.000đ từ số tài khoản của chị Nguyễn Thúy H1 (là vợ của anh B) cho ông qua số TK 9962830705 tại V2 của con trai ông là Vũ Văn Q1.

Ngày 22/4/2023 ông ký giấy vay anh Hoàng A Quân 1.300.000.000đ, lãi suất là 0,9%/tháng. Việc vay tiền được thể hiện tại “thỏa thuận vay tiền” ngày 22/4/2023 và Vi bằng số 71 ngày 22/4/2023 do Văn phòng T5 T1 lập tại Bắc Ninh. Anh Q2 yêu cầu ông dùng tài sản để đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất thửa số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, được thể hiện tại Phụ lục thỏa thuận vay tiền đề ngày 22/4/2023. Ông đã đồng ý và đưa bản gốc GCNQSDĐ thửa số 18 cho anh Q2.

Cùng ngày 22/4/2023 sau khi ký “thỏa thuận vay tiền”, ký Vi bằng, ký phụ lục “thỏa thuận vay tiền” ở trên Bắc Ninh ra, ông còn ký rất nhiều tờ giấy do nhân viên lật lên cho ông ký nhưng ông không đọc nên không biết nội dung. Sau đó anh Q2 đã chuyển khoản số tiền 499.999.999đ cho ông qua số TK V2 của con trai ông là Vũ Văn Q1.

Hàng tháng ông vẫn trả lãi cho anh Q2, mỗi tháng trả 11.700.000đ tiền lãi. Ông lãi từ tháng 6/2023, trả vào ngày 25 hàng tháng, trả bằng hình thức chuyển khoản từ số TK 9962830705 tại V2 của con trai ông là Vũ Văn Q1 đến số TK 013924822 tại Ngân hàng TMCP Q4 (V3) của anh Hoàng Anh Q2. Ông đã trả lãi cho anh Q2 từ tháng 6/2023 đến hết tháng 7/2024 là 14 tháng tiền lãi. Tháng 8/2024 ông không liên lạc được với anh Q2 nên từ tháng 8/2024 đến nay ông vẫn chưa trả được lãi cho anh Q2.

Tháng 9 và 10/2024 có một số người đến nhà ông giới thiệu là cán bộ Ngân hàng V (V1) nói thửa đất của ông hiện nay thuộc về Ngân hàng vì lý do thửa đất này đứng tên anh Ngô Văn Đ do anh Đ đã thế chấp cho Ngân hàng rồi. Ông đã đi thu thập tài liệu thì phát hiện các giấy tờ ông đã ký ngoài “thỏa thuận vay tiền”, “Vi bằng”, phụ lục “thỏa thuận vay tiền” ra thì ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08/5/2023 với anh Ngô Văn Đ, sinh năm 2002 ở G, Hà Nội, nhưng ông không hề biết anh Ngô Văn Đ là ai, ông chưa gặp anh Ngô Văn Đ bao giờ, sổ hồng của ông đã được sang tên anh Ngô Văn Đ từ lúc nào ông không biết. Ngày 17/5/2023 anh Ngô Văn Đ đã thế chấp thửa đất

số 18 của ông để vay Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh B1 số tiền 6,3 tỷ đồng. Ông đã liên lạc với anh Q2 yêu cầu tắt toán khoản vay và Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên lạc được với anh Q2.

Nay ông yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông với anh Ngô Văn Đ do VPCC Cấp Trọng H lập đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo vì ông không biết anh Đ là ai, ông không bán đất cho anh Đ, ông chỉ vay anh Quân số tiền 1,3 tỷ đồng để làm ăn. Hiện nay gia đình ông vẫn sinh sống trên thửa đất số 18.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp ngày 17/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP V và anh Ngô Văn Đ đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do là hợp đồng giả tạo nên ông sẽ có trách nhiệm trả cho anh Quân số tiền 1,3 tỷ đồng mà ông đã vay của anh Q2.

Phía bị đơn là anh Ngô Văn Đ trình bày: Anh với anh Hoàng Anh Q2 chỉ là quan hệ xã hội. Anh không quen biết ông Vũ Văn Q. Việc anh Hoàng Anh Q2 cho ông Vũ Văn Q vay tiền như thế nào, vay bao nhiêu tiền anh không biết.

Tháng 5/2023 anh Hoàng A Quân nhờ anh đứng tên thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại T, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Ông Q sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 18 sang tên anh, sau đó anh sẽ làm thủ tục vay tiền V1. Anh Q2 hứa trả cho anh 100.000.000đ tiền công, tuy nhiên anh Q2 chưa đưa cho anh đồng nào. Anh đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên và làm thủ tục vay vốn V1. Các thủ tục, giấy tờ thì anh Q2 sẽ chịu trách nhiệm soạn thảo, anh chỉ đến ký các giấy tờ theo yêu cầu của anh Q2.

Ngày 08/5/2023 anh Q2 gọi điện bảo anh đi đến Văn phòng C để ký HĐCNQSD đất đối với thửa đất số 18. Anh đi xe ô tô đến VPCC ký vào hợp đồng đã được soạn thảo sẵn, chỉ có một mình anh ký, không có ông Vũ Văn Q ở đó. Anh ký và điểm chỉ vào bên mua và không đọc nội dung của Hợp đồng. Ký xong anh đi về. Toàn bộ các thủ tục sau đó như thế nào anh không biết, tất cả đều do anh Q2 thực hiện, các giấy tờ có liên quan do anh Q2 giữ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Q2 đi làm thủ tục sang tên anh, anh không đi làm và cũng không biết việc sang tên đất.

Khoảng 1 tuần sau, anh Q2 đưa anh đến V1 chi nhánh B1 để ký hợp đồng thế chấp QSD đất. Sau đó anh ra V1, Chi nhánh Sở Giao dịch tại địa chỉ số C, phố H, phường T, H, Hà Nội ký khế ước nhận nợ số tiền 6,3 tỷ đồng, anh chỉ biết ký, anh không được cầm tiền, ai nhận tiền anh không biết.

Trên thực tế không có việc ông Q bán thửa đất số 18 cho anh, ông Q cũng không giao thửa đất cho anh, anh cũng không có tiền để mua thửa đất trên của ông Q. Do việc chuyển nhượng là giả tạo nên anh không đến tận nơi để xem thửa đất khi nhận chuyển nhượng, anh cũng không dẫn cán bộ Ngân hàng đến xem thửa đất trên khi thế chấp, anh chỉ biết ký theo yêu cầu của anh Q2.

Sau đó anh Q2 không đưa cho anh số tiền 100 triệu như đã hứa thuê anh đứng tên. Hàng tháng số tiền gốc và lãi phải đóng hàng tháng cho V1 từ 60 đến

80 triệu nhưng anh Q2 không đưa tiền cho anh để trả cho Ngân hàng, anh cũng không gặp anh Q2 lần nào, anh không liên lạc được với anh Q2 từ tháng 5/2023 cho đến nay.

Anh phải đi vay mượn để trả cho Ngân hàng từ tháng 6/2023 đến khoảng tháng 10/2024, mỗi tháng khoảng 70 triệu đồng, tổng cộng anh đã đóng cho Ngân hàng khoảng 1.120.000.000đ, bằng hình thức chuyển khoản. Từ cuối năm 2024 đến nay anh không có khả năng trả cho V1 nữa.

Nay ông Q yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa anh với ông Q đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp ngày 17/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP V và anh đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh thì anh không đồng ý.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh đề nghị anh Hoàng Anh Q2 phải trả cho anh số tiền khoảng 1.120.000.000đ mà anh đã đóng cho V1, đề nghị anh Q2 phải tất toán khoản vay 6,3 tỷ đồng gốc và lãi phát sinh cho V1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị T1 cũng trình bày và có yêu cầu như ông Q.

2. Anh Vũ Văn Q1 trình bày:

Anh cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 18 là của các cụ để lại cho bố anh là Vũ Văn Q. Tài sản trên đất do bố mẹ anh xây.

Đầu năm 2023 bố mẹ anh có nhu cầu cần vốn để làm ăn, sau khi chuyển tên thửa đất số 18 sang tên bố anh, bố anh đã ký giấy vay tiền anh Hoàng A Quân số tiền 1,3 tỷ đồng.

Ngày 28/3/2023 người của anh Q2 (tên là Nguyễn Thanh B) đã chuyển khoản số tiền 500.000.000đ cho bố anh đến tài khoản của anh là tài khoản số 2607215038129 tại Ngân hàng N1 (A1).

Ngày 18/4/2023 người của anh Q2 (tên là Nguyễn Thúy H1) đã chuyển khoản số tiền 100.000.000đ cho bố anh đến tài khoản của anh số TK 9962830705 tại Ngân hàng TMCP N (V2).

Ngày 19/4/2023 người của anh Q2 (không rõ tên) đã chuyển khoản số tiền 200.000.000đ cho bố anh đến tài khoản của anh số TK 9962830705 tại Ngân hàng TMCP N (V2). Anh đã rút tiền đưa cho bố anh 800.000.000đ.

Ngày 22/4/2023 người của anh Q2 (tên là Nguyễn Thúy H1) đã chuyển khoản số tiền 500.000.000đ cho bố anh đến tài khoản của anh số TK 9962830705 tại Ngân hàng TMCP N (V2).

Sau đó bố anh ký giấy vay anh Hoàng A Quân số tiền 1,3 tỷ đồng, lãi suất là 0,9%/tháng. Việc vay tiền được thể hiện tại “thỏa thuận vay tiền” ngày 22/4/2023 và Vi bằng số 71 ngày 22/4/2023 do Văn phòng Thừa phát lại Toàn T1 lập. Anh Q2 yêu cầu bố anh dùng tài sản để đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất thửa số 18. Bố anh đã đồng ý và đưa bản gốc GCNQSDĐ thửa số 18 cho anh Q2.

Từ tháng 5/2023 bố anh trả tiền lãi cho anh Q2, mỗi tháng trả 11.700.000đ tiền lãi. Bố anh trả lãi từ tháng 5/2023 đến tháng 7/2024, trả bằng hình thức chuyển khoản từ số TK 9962830705 tại V2 của anh đến số TK 013924822 của Ngân hàng TMCP Q4 (VIB) của anh Hoàng Anh Q2. Tháng 8/2024 anh không liên lạc được với anh Q2 để trả tiền lãi nên từ tháng 8/2024 đến nay bố anh vẫn chưa trả được lãi cho anh Q2.

Tháng 10/2024 nhân viên của V1 đến và nói thừa đất số 18 đang thế chấp tại V1. Anh đã đi thu thập tài liệu thì phát hiện bố anh ngoài việc ký “thỏa thuận vay tiền”, “Vi bằng”, phụ lục “thỏa thuận vay tiền”, bố anh có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08/5/2023 với anh Ngô Văn Đ, nhưng gia đình anh không hề biết anh Ngô Văn Đ là ai, gia đình anh chưa gặp anh Ngô Văn Đ bao giờ, sổ hồng của bố anh đã được sang tên anh Ngô Văn Đ từ lúc nào gia đình anh không biết. Ngày 17/5/2023 anh Ngô Văn Đ đã thế chấp thừa đất số 18 để vay V1 - Chi nhánh B1 số tiền 6,3 tỷ đồng.

Anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bố anh, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh. Vì lý do bận công việc không thể có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập được, anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh trong các buổi làm việc và xét xử.

3. Văn phòng C do ông Cáp Trọng H đại diện trình bày: Ngày 08/5/2023 VPCC Cáp Trọng H nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn Q với người nhận chuyển nhượng là anh Ngô Văn Đ. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, xét thấy việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, V4 đã tiến hành công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc thực hiện hợp đồng (giao nhận tiền và giấy tờ tài sản...) do các bên tự thực hiện, công chứng viên không chứng kiến.

Nay, ông Q yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 do VPCC Cáp Trọng H lập giữa ông Q với anh Đ đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T vô hiệu thì VPCC Cáp Trọng H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc ông H đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

4. Văn phòng C1 do ông Nguyễn Tất T2 đại diện trình bày: Ngày 17/5/2023 V5 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn Đ và V1, Chi nhánh B1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, xét thấy thửa đất trên được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Vũ Văn Q ngày 07/4/2023, đã chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Đ theo xác nhận của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T ngày 17/5/2023. Việc công chứng Hợp đồng thế chấp nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng.

Nay, ông Q yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 do VPCC Tất Thắng lập giữa anh Ngô Văn Đ và V1 đối với

thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu thì VPCC Tất Thắng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc ông T2 đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

5. Anh Hoàng Anh Q2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án đã đến địa chỉ của anh Q2 tại địa chỉ: Số I, H, phường H (nay là phường K), thành phố Hà Nội để lấy lời khai anh Q2, tuy nhiên anh Hoàng Anh Q2 không còn ở địa chỉ trên. Gia đình anh Q2 đã bán nhà chuyển đi nơi khác sinh sống từ năm 2020. Hiện địa phương không biết anh Q2 đi đâu, làm gì. Ngôi nhà tại địa chỉ số I, H, phường K, thành phố Hà Nội đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn K1 sinh năm 1981 từ năm 2021, vậy Tòa án không thể lấy lời khai của anh Q2 được.

7. Ngân hàng TMCP V (viết tắt là V1) do ông Nguyễn Như G đại diện theo ủy quyền trình bày:

V1 và anh Ngô Văn Đ đã có quan hệ tín dụng theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay/Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng như sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số LN2305139151866 ngày 17/5/2023 số tiền 2.300.000.000đ, thời hạn vay 300 tháng, mục đích sử dụng: Vay hoàn vốn mua bất động sản thửa số 18, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng cho vay đã ký kết.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số LN2305139151760 ngày 17/5/2023 số tiền 4.000.000.000đ, thời hạn vay 300 tháng, mục đích sử dụng: Vay hoàn vốn mua bất động sản thửa số 18, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng cho vay đã ký kết.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 133-P-3159023 ký ngày 25/5/2023 số tiền 200.000.000đ, mục đích sử dụng: Vay tiêu dùng, các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 13 tại địa chỉ: tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 690547, số vào sổ cấp GCN: CS01716 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2023. Ngày 12/5/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T xác nhận chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Đ. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Tính đến ngày 14/7/2024 anh Ngô Văn Đ đã thanh toán cho V1 được số tiền, cụ thể:

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 18/5/2023: Anh Đ đã trả được cụ thể: Số tiền gốc là 13.890.000đ, số tiền lãi là 274.273.139đ.

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 24/5/2023: Anh Đ đã trả được số tiền gốc là 13.888.000đ, số tiền lãi là 269.629.823đ.

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 01/6/2023: Anh Đ đã trả được số tiền gốc là 6.944.001đ, số tiền lãi là 264.039.396đ.

Đối với khế ước nhận nợ 300 triệu ngày 01/6/2023: Anh Đ đã trả được số tiền gốc là 1.042.000đ, số tiền lãi là 39.438.990đ.

Đối với thẻ tín dụng 200 triệu nhận nợ ngày 25/5/2023: Anh Đ đã trả được số tiền gốc là 8.555.376đ, chưa trả được đồng lãi nào.

Tổng cộng anh Đ đã trả được: Số tiền gốc là 44.319.377đ, số tiền lãi là 847.381.348đ. Tổng cộng là 891.700.725đ.

Do anh Ngô Văn Đ đã không tiếp tục thực hiện trả nợ gốc và lãi. Vì vậy toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn và lãi suất được tính theo mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 15/7/2024.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số: 17/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng số: 18/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 cùng Phụ lục đính kèm giữa (V1) với Công ty Cổ phần M1 (viết tắt là Công ty M1) thì V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay là anh Ngô Văn Đ, cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2305139151866 và Hợp đồng cho vay số LN2305139151760.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 133-P-3159023 ký ngày 25/5/2023.

V1 và Công ty M1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu anh Ngô Văn Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho V1 và Công ty M1 tuy nhiên anh Ngô Văn Đ không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 14/10/2025 anh Ngô Văn Đ còn nợ V1 10% khoản vay cụ thể: Số nợ gốc là 626.423.600đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 152.186.603đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 778.610.203đ.

Nay V1 yêu cầu:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Q.

- Buộc anh Ngô Văn Đ phải thanh toán cho V1 10% khoản vay tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 626.423.600đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 152.186.603đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 778.610.203đ.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản cho vay của khoản vay cho đến ngày Ngô Văn Đ thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V1. Lãi phát sinh phải trả cho J và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh Ngô Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J và V1 thì J và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M1 và/hoặc V1, cụ thể: Toàn bộ quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 13 tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và/hoặc V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của anh Ngô Văn Đ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

7. Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) (gọi tắt là Công ty Jupiter) do anh Lê Anh S đại diện theo ủy quyền cũng trình bày như V1.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số: 17/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng số: 18/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 cùng Phụ lục đính kèm giữa V1 với Công ty M1 thì V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay là ông Ngô Văn Đ, cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2305139151866 và Hợp đồng cho vay số LN2305139151760.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 133-P-3159023 ký ngày 25/5/2023.

Công ty M1 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V1 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M1.

Tạm tính đến ngày 14/10/2025 anh Ngô Văn Đ còn nợ Công ty M1 90% khoản vay và 100% khoản thẻ, cụ thể: Nợ gốc là 5.829.527.023đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 1.464.437.687đ, tổng cả gốc và lãi là 7.293.694.710đ.

Nay Công ty M1 yêu cầu:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Q.

- Buộc anh Ngô Văn Đ phải thanh toán cho Công ty M1 90% khoản vay và 100% khoản thẻ, cụ thể: Nợ gốc là 5.829.527.023đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 1.464.437.687đ, tổng cả gốc và lãi là 7.293.694.710đ.

Công ty M1 cũng đề nghị Tòa án tính lãi và xử lý tài sản như V1.

Từ những nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều 124, 132 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điều 235, 264, 266, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2.

Căn cứ Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Q.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C lập ngày 08/5/2023 số công chứng 1067, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn Q và anh Ngô Văn Đ đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo.
3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 lập ngày 17/5/2023 số công chứng 1540/TC, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Ngô Văn Đ và V1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.
4. Buộc Ngân hàng TMCP V (V1) phải làm thủ tục trả cho ông Vũ Văn Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 690547, số vào sổ cấp GCN: CS01716 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2023 là thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh
Ông Vũ Văn Q có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
5. Buộc anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) 10% khoản vay tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 626.423.600đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 152.186.603đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 778.610.203đ.
6. Buộc anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần M1 90% khoản vay và 100% khoản thế mà Công ty M1 đã mua nợ của V1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký và hợp đồng thế tín dụng tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 5.829.527.023đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 1.464.437.687đ, tổng cả gốc và lãi là 7.293.694.710đ.
Anh Ngô Văn Đ tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho V1 và Công ty M1 toàn bộ số nợ lãi phát sinh trên nợ gốc, theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thoả thuận theo các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 15/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ.
Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30, Luật thi hành án dân sự.
7. Không chấp nhận yêu cầu của V1 và Công ty M1 về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 690547, số vào sổ cấp GCN: CS01716 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2023 cho ông Vũ Văn Q. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Đ ngày 17/5/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/10/2025, anh Ngô Văn Đ; Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp số 9151760/TC ngày 17/5/2023 giữa anh Ngô Văn Đ và V1 có hiệu lực pháp luật. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn anh Đ và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đ trình bày: Anh không mua bán đất với ông Vũ Văn Q, tuy nhiên anh được anh Hoàng Anh Q2 nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên thửa đất, Giữa anh và ông Q không có việc thanh toán tiền, không có việc bàn giao tài sản. Anh đã nhận được sổ đỏ của thửa đất này và được anh Q2 đưa đến Ngân hàng V1 để ký các hợp đồng tín dụng vay số tiền 6.300.000.000 đồng. Số tiền này anh không được nhận mà được giải ngân vào tài khoản của người khác. Do khi đó anh chỉ được nhờ đứng tên nên anh không quan tâm tiền được giải ngân vào tài khoản của ai. Anh xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp giữa anh và Ngân hàng có hiệu lực.

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

Ngân hàng V1: Khoản vay tín dụng của anh Ngô Văn Đ là vay hoàn vốn mua bất động sản. Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản đúng quy định. Do anh Đ đề nghị giải ngân vào tài khoản của bà Nguyễn Thúy H1 nên Ngân hàng đã thực hiện giải ngân vào tài khoản của bà H1. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp giữa anh và Ngân hàng có hiệu lực

Công ty M1 do anh Lê Anh S đại diện theo ủy quyền trình bày: nhất trí với trình bày của Ngân hàng và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp giữa anh và Ngân hàng có hiệu lực

Nguyên đơn ông Vũ Văn Q trình bày: Ông không chuyển nhượng thửa đất nào cho anh Đ, ông chỉ vay anh Hoàng A Quân 1.300.000.000đ và thế chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông không biết tại sao lại có chữ ký của ông trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không có

việc Ngân hàng về nhà ông để thực hiện thẩm định, định giá đất. Ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Ngô Văn Đ và Hợp đồng thế chấp giữa anh Ngô Văn Đ và Ngân hàng V1 là vô hiệu.,

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS; Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai không có lý do là chấp hành chưa đúng quy định của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Bắc Ninh theo hướng tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Văn Đ và Ngân hàng V1 có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Phiên tòa đã được mở nhiều lần, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Vũ Văn Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông Q với anh Ngô Văn Đ thì thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh (viết tắt là thửa đất số 18) là của các cụ để lại cho ông sử dụng từ năm 1980. Trên đất có 01 ngôi nhà 3 gian phía ngoài lợp ngói, một gian buồng đồ trần, phía trên lợp ngói do vợ chồng ông xây từ năm 2005; 03 gian bếp lợp prôximăng do vợ chồng ông xây năm 2015; 05 gian chuồng lợn lợp ngói do vợ chồng ông xây năm 2015. Thửa đất đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông năm 2005, cấp lại ngày 11/01/2023. Ngày 07/4/2023 chuyển lại tên ông là Vũ Văn Q.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông Q với anh Ngô Văn Đ được lập thành văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Vũ Văn Q và bên nhận chuyển nhượng là anh Ngô Văn Đ, được công chứng, chứng thực là đảm bảo về hình thức đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn ông

Vũ Văn Q và phía bị đơn anh Ngô Văn Đ đều xác nhận không quen biết nhau, không có việc ông Q bán thửa đất số 18 cho anh Đ, không có việc anh Đ chuyển tiền mua đất cho ông Q, không có việc bàn giao nhà đất giữa ông Q và anh Đ theo hợp đồng chuyển nhượng trên và hiện nay vợ chồng ông Q vẫn sinh sống trên thửa đất này. Ông Q trình bày ông chỉ ký Vi bằng thỏa thuận vay tiền, nội dung ông Q vay anh Hoàng A Quân số tiền 1,3 tỷ đồng, ông Q dùng tài sản là thửa đất số 18 để đảm bảo khoản vay. Vi bằng được lập tại Văn phòng Thừa phát lại Toàn T1 và Phụ lục thỏa thuận vay tiền đề ngày 22/4/2023 giữa ông Q và anh Hoàng Anh Q2 được ghi nhận theo vi bằng số 71 ngày 22/4/2023. Anh Hoàng Anh Q2 đã chuyển cho ông Vũ Văn Q số tiền 1,3 tỷ đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của anh Vũ Văn Q1 là con trai ông Q, cụ thể: Ngày 28/3/2023 chuyển khoản 500 triệu đồng, ngày 18/4/2023 chuyển khoản 100 triệu đồng, ngày 19/4/2023 chuyển khoản 200 triệu đồng và ngày 22/4/2023 chuyển khoản 500 triệu đồng. Anh Đ trình bày việc anh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh Hoàng A Q2 thuê anh Đ đứng tên hợp đồng chuyển nhượng, đứng tên sổ để vay V1 số tiền 6,3 tỉ đồng cho anh Q2, anh Q2 hứa trả cho anh Đ 100 triệu đồng, tuy nhiên anh Hoàng Anh Q2 không đưa cho anh Ngô Văn Đ đồng nào. Xét thấy lời trình bày của ông Vũ Văn Q và anh Ngô Văn Đ phù hợp với nhau, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn Q với anh Ngô Văn Đ ngày 08/5/2023 tại VPCC Cấp Trọng H là giả tạo, để che giấu việc vay nợ số tiền 1,3 tỷ đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông Q với anh Ngô Văn Đ vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 122, 124 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 giữa anh Ngô Văn Đ với V1 vô hiệu thì thấy:

Xét thấy: Như đã phân tích tại mục [2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông Q với anh Ngô Văn Đ có nội dung và hình thức đúng quy định pháp luật. Sau khi giao kết hợp đồng, ngày 12/5/2023 Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã T xác nhận chủ sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại T, T, Bắc Ninh là anh Ngô Văn Đ tại trang 4 của GCNQSDĐ. Ngày 17/5/2023, V1 và anh Ngô Văn Đ đã ký Hợp đồng thế chấp số 9151760/TC, số công chứng: 1540, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Tất Thắng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại T, T, Bắc Ninh để đảm bảo khoản vay là 6,3 tỷ đồng. Về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch theo đúng quy định. Việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của anh Đ là hoàn toàn tự nguyện. Đại diện Ngân hàng V6 xác định khoản vay 6,3 tỷ đồng của anh Ngô Văn Đ là khoản vay hoàn vốn bất động sản. Tại cấp phúc thẩm, phía Ngân hàng X Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm thể hiện trước khi ông Vũ Văn Q và anh Ngô Văn Đ ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định thực tế tài sản ngày 28/4/2023. Khi tiến hành thẩm định đối với tài sản, ông Q (thời điểm này là chủ sở hữu của thửa đất và đang sinh sống trên thửa đất) có mặt và không có ý kiến gì. Tại thời điểm anh Ngô Văn Đ làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng V6, Ngân hàng V1 đã thực hiện định giá tài sản bảo đảm và lập biên bản định giá với chủ sở hữu tài sản là anh Ngô Văn Đ. Do đó, có căn cứ xác định trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng V1 đã thực hiện xem xét thẩm định, định giá tài sản bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Đồng thời trong tài liệu do Ngân hàng cung cấp thể hiện anh Đ đã vay tiền từ bà Nguyễn Thúy H1 để mua đất của ông Q. Do đó, Ngân hàng V6 tiến hành phê duyệt khoản vay, giải ngân tiền vay vào tài khoản của bà Nguyễn Thúy H1 là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, anh Đ và ông Q trình bày chữ ký tại các Giấy vay tiền, Giấy biên nhận tiền, Hợp đồng đặt cọc được lưu trữ tại hồ sơ vay vốn của anh Đ với Ngân hàng V6 không phải của anh Đ và ông Q tuy nhiên anh Đ và ông Q không xuất trình được bản gốc của các Giấy vay tiền, tài liệu lưu trữ tại Ngân hàng chỉ là bản phô tô, không đủ căn cứ để giám định. Trường hợp có tranh chấp, anh Ngô Văn Đ và ông Nguyễn Văn Q3 có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, nên hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh Đ với Ngân hàng TMCP V (V1) không vô hiệu. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông Vũ Văn Q.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của V1 và người kế thừa quyền nghĩa vụ của V1 là Công ty M1 thì thấy:

Ngày 17/5/2023 anh Ngô Văn Đ ký khế ước nhận nợ V1 số tiền 2 tỷ đồng, giải ngân ngày 18/5/2023.

Ngày 17/5/2023 anh Đ ký khế ước nhận nợ V1 số tiền 2 tỷ đồng, giải ngân ngày 24/5/2023.

Ngày 17/5/2023 anh Đ ký khế ước nhận nợ V1 số tiền 2 tỷ đồng, giải ngân ngày 01/6/2023.

Ngày 17/5/2023 anh Đ ký khế ước nhận nợ V1 số tiền 300 triệu đồng, giải ngân ngày 01/6/2023.

Ngày 25/5/2023 anh Ngô Văn Đ vay thẻ tín dụng số tiền 200.000.000đ, giải ngân ngày 25/5/2023.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Tính đến ngày 14/7/2024 anh Ngô Văn Đ1 đã thanh toán cho V1 được số tiền, cụ thể:

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 18/5/2023: Anh Đ1 đã trả được, cụ thể: Số tiền gốc là 13.890.000đ, số tiền lãi là 274.273.139đ.

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 24/5/2023: Anh Đ1 đã trả được, cụ thể: Số tiền gốc là 13.888.000đ, số tiền lãi là 269.629.823đ.

Đối với khế ước nhận nợ 2 tỷ ngày 01/6/2023: Anh Đ1 đã trả được, cụ thể: Số tiền gốc là 6.944.001đ, số tiền lãi là 264.039.396đ.

Đối với khế ước nhận nợ 300 triệu ngày 01/6/2023: Anh Đ1 đã trả được, cụ thể: Số tiền gốc là 1.042.000đ, số tiền lãi là 39.438.990đ.

Đối với thẻ tín dụng 200 triệu nhận nợ ngày 25/5/2023: Anh Đ1 đã trả được số tiền gốc là 8.555.376đ, chưa trả được đồng lãi nào.

Tổng cộng anh Đ1 đã trả được: Số tiền gốc là 44.319.377đ, số tiền lãi là 847.381.348đ. Tổng là 891.700.725đ.

Do anh Ngô Văn Đ đã không tiếp tục thực hiện trả nợ gốc và lãi. Vì vậy toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn và lãi suất được tính theo mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 15/7/2024.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số: 17/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng số: 18/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 cùng Phụ lục đính kèm giữa V1 với Công ty V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay là anh Ngô Văn Đ, cụ thể: 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2305139151866 và Hợp đồng cho vay số LN2305139151760 và 100% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 133-P-3159023 ký ngày 25/5/2023.

V1 yêu cầu anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho V1 10% khoản vay tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 626.423.600đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 152.186.603đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 778.610.203đ.

Công ty J1 cầu anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Jupiter 90% khoản vay và 100% khoản thẻ mà Công ty M1 đã mua nợ của V1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký và hợp đồng thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Nợ gốc là 5.829.527.023đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 1.464.437.687đ, tổng cả gốc và lãi là 7.293.694.710đ là có căn cứ chấp nhận.

Anh Ngô Văn Đ tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho V1 và Công ty M1 toàn bộ số nợ lãi phát sinh trên nợ gốc, theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thoả thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký, tính từ ngày 15/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ.

[2.4] Xét yêu cầu của V1 và Công ty M1 về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 18 thì thấy: Như đã phân tích ở mục [2.2], Ngân hàng V1 là người thứ ba ngay tình, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/5/2023 giữa anh Ngô Văn Đ với V1 có hiệu lực pháp luật. Bởi vậy yêu cầu của V1 và Công ty J2 việc xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 18 là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

“...2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả....”

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2023 giữa ông Vũ Văn Q và anh Ngô Văn Đ vô hiệu do giả tạo. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết nên HĐXX không xem xét, đánh giá. Trường hợp có tranh chấp, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Từ phân tích ở trên, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1). Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên tòa là có căn cứ. Việc sửa bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên không có lỗi của HĐXX sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn anh Ngô Văn Đ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1); sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh.

Căn cứ các điều 124, 132, 133 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điều 235, 264, 266, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2.

Căn cứ Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Q về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C lập ngày 08/5/2023 số công chứng 1067, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Văn Q và anh Ngô Văn Đ đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo.

1.2 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Q về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 lập ngày 17/5/2023 số công chứng 1540/TC, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Ngô Văn Đ và V1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1):

1.3.1 Buộc anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) 10% khoản vay tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 626.423.600đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 152.186.603đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 778.610.203đ.

1.3.2. Buộc anh Ngô Văn Đ phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) 90% khoản vay và 100% khoản thế mà Công ty M1 đã mua nợ của V1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký và hợp đồng thế tín dụng tạm tính đến ngày 14/10/2025 cụ thể: Số nợ gốc là 5.829.527.023đ, nợ lãi và lãi chậm trả là 1.464.437.687đ, tổng cả gốc và lãi là 7.293.694.710đ.

1.3.3 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 lập ngày 17/5/2023 số công chứng 1540/TC, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Ngô Văn Đ và V1 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664m² tại tổ D, phường T, tỉnh Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Ngô Văn Đ tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán cho V1 và Công ty M1 toàn bộ số nợ lãi phát sinh trên nợ gốc, theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 15/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ.

Nếu anh Ngô Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm của bên bảo đảm để thu hồi nợ; gồm: quyền sử dụng đất thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, diện tích 664,0m² tại tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh, theo

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 690547, số vào sổ cấp GCN: CS01716 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2023 cho ông Vũ Văn Q. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Đ ngày 17/5/2023.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30, Luật thi hành án dân sự.

2. Sau khi anh Ngô Văn Đ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1) thì Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1) phải trả lại các giấy tờ về quyền tài sản mà Ngân hàng đang giữ cho chủ sở hữu.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì anh Ngô Văn Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1).

4. Về chi phí tố tụng:

Công ty M1 tự nguyện chịu cả 9.000.000đ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. (Xác nhận đã nộp đủ).

Ông Vũ Văn Q tự nguyện chịu cả 3.300.000đ chi phí định giá tài sản và 6.750.000đ chi phí nhắn tin. (Xác nhận đã nộp đủ).

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Ngô Văn Đ phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 116.072.000đ án phí đối với yêu cầu của V1 và Công ty M1 được chấp nhận.

V1 và Công ty M1 không phải chịu án phí. Xác nhận V1 đã nộp 16.730.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0001781, ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận Thành chưa sáp nhập. Hoàn trả cho V1 số tiền 16.730.000đ tạm ứng án phí.

Xác nhận Công ty M1 đã nộp 57.324.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0001782, ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận Thành chưa sáp nhập. Hoàn trả cho Công ty M1 số tiền 57.324.000đ tạm ứng án phí.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Ngô Văn Đ, Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả anh Ngô Văn Đ số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0002628 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0002624 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh).

Hoàn trả Công ty Cổ phần M1 (nay là Công ty cổ phần M1) số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0002623 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND, TAND khu vực 9 – Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Chung

