

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2025/DS-GĐT

Ngày: 17-11-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng gồm có:

11 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Anh Tuấn - Phó Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Vũ Thắng - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Chiến - Phó Viện trưởng và bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 17/11/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P2 (O). Địa chỉ trụ sở: số D và số D đường L, phường S, Tp ..

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Tấn T1 - Giám đốc P3 (theo Văn bản ủy quyền số 15/2024/UQ - CT.HĐQT ngày 06/5/2024) và ông Nguyễn Xuân N - Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; cùng địa chỉ liên lạc: số B đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền số 78/2024/UQ-OCB ngày 15/7/2024).

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Nguyệt T2, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: căn hộ S, tầng H, đơn nguyên N, chung cư P, tổ H, phường A, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng thương mại cổ phần P2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng O) và bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 0374/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 13/08/2021 và Khế ước nhận nợ số 0374/2021/KUNN-OCB-CN ngày 13/08/2021:

+ Số tiền vay: 1.880.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: vay bù đắp mua BDS;

+ Thời hạn vay: 240 tháng;

+ Lãi suất vay: trong 03 tháng đầu: lãi suất vay 11%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 13/11/2021 theo công thức lãi suất như sau: lãi suất cho vay (điều chỉnh) = lãi suất cơ sở (1) + liên độ lãi suất (2). Trong đó: lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng O ban hành từng thời kỳ. Biên độ lãi suất: tối thiểu 4,5%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

2. Hợp đồng tín dụng số 0019/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 16/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 0019.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 16/01/2023:

+ Số tiền vay: 150.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: vay tiêu dùng;

+ Thời hạn vay: 120 tháng;

+ Lãi suất vay: trong 03 tháng đầu: lãi suất vay 16%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 16/04/2023 theo công thức lãi suất như sau: lãi suất cho vay (điều chỉnh) = lãi suất tham chiếu (1) + biên độ tối thiểu (2). Trong đó: lãi suất tham chiếu (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng O ban hành từng thời kỳ. Biên độ tối thiểu: tối thiểu 4,8%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

* Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: tổ E B, phường C, quận T, Tp . (cũ) đã được U cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402052474 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60270 ngày 20/08/2002, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 28/07/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 0374/2021/BĐ ngày 13/08/2021, số 0374/2021/BD-SDBS-01 ngày 16/01/2023 được ký kết giữa Ngân hàng O với bà T2.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng nêu trên, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù Ngân hàng O đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay bà T2 vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng OCB nên Ngân hàng O khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 trả cho Ngân hàng O tổng số nợ tạm tính đến ngày 30/7/2024 là 2.230.645.610 đồng bao gồm: nợ gốc 1.869.250.000 đồng, nợ lãi 361.395.610 đồng và tiền lãi, phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 31/07/2024 cho đến khi bà T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho

Ngân hàng O. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi Q định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật;

- Nếu bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 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 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCB theo quy định của pháp luật.

* Bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 xác nhận có vay vốn tại Ngân hàng O theo các Hợp đồng tín dụng, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, mục đích vay và tài sản thế chấp như đại diện Ngân hàng O trình bày ở phần trên; do điều kiện kinh tế hiện tại khó khăn nên xin gia hạn đến ngày 30/8/2024 sẽ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu.

* Tại “*Biên bản hòa giải thành*” ngày 30/7/2024, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng O và bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 đã thống nhất thỏa thuận những nội dung sau:

“1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng P2 số tiền tính đến ngày 30/07/2024 là 2.230.645.610 đồng, trong đó Nợ gốc là 1.869.250.000 đồng, nợ lãi là 361.395.610 đồng (nợ lãi trong hạn 340.342.160 đồng; lãi quá hạn: 21.053.504 đồng)

2. Thời gian trả số tiền cụ thể: Bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 cam kết thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng vào ngày 30/08/2024.

3. Bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/7/2024 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0374/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 13/08/2021, 0019/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 16/01/2023 đã ký cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP P2.

4. Ngân hàng TMCP P2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 3402052474 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60270 do U cấp ngày 20/08/2002 cập nhật thay đổi lần cuối ngày 28/07/2021 sau khi bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

5. Trường hợp bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 không trả nợ thì tài sản thế chấp sau được xử lý theo Điều 299, 303, 323 Bộ luật Dân sự 2015:

+ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở là 02 căn nhà một tầng và gác lửng có kết cấu tường xây gạch trát vữa sơn vôi, lửng đúc, mái tôn nền gạch men tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 100 m², diện tích sàn xây dựng được công nhận là 47,2 m², tứ cận của nhà và đất: Phía Bắc giáp với đường K Đ, phía Nam giáp với nhà dân, phía Đông giáp với nhà dân, phía Tây giáp với nhà dân, tọa lạc tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K Đ, tổ E B, phường C, quận T, Tp . (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402052474 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 60270 do U cấp ngày 20/08/2002 cập nhật thay đổi lần cuối ngày 28/07/2021.

...”.

Ngày 07/8/2024, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ) ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST-DS với nội dung các đương sự đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng để giải quyết vấn đề dân sự trong cùng hồ sơ vụ án hình sự với lý do:

“...Quyền sử dụng đất thửa đất số 16 và quyền sở hữu ngôi nhà trên thửa đất số 16, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: K Đ, tổ E B, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng là tài sản do Lê Đức P phạm tội mà có nên nhà đất bị cấm giao dịch theo quy định tại Điều 123 BLDS. Theo đó, các giao dịch liên quan đến nhà đất trên đều vô hiệu do không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (Điều 117 BLDS). Vì thế, giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 là vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 và Ngân hàng C1 - Chi nhánh T5 - Phòng G cũng vô hiệu...”

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thu thập được, thể hiện: Lê Đức P là cán bộ tín dụng làm việc tại Ngân hàng S - Chi nhánh L, Đà Nẵng nên quen biết với khách hàng là bà Nguyễn Thị X. Đầu tháng 3/2019, P nói bà X cho P mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 3402052474 do UBND thành phố U (cũ) cấp ngày 20/8/2002 tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 12, địa chỉ số A đường Đ, thành phố Đà Nẵng để thế chấp vay vốn với hạn mức cao hơn, P dùng một phần vốn vay để trả phần tiền bà X đã vay trước đó, phần còn lại P sử dụng để kinh doanh. Pháp có trách nhiệm trả tiền toàn bộ tiền lãi đối với khoản vay mới, bà X chỉ phải trả tiền gốc phần của bà X còn nợ nên bà X đồng ý; do đó, Pháp đã tắt toán khoản vay của bà X và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà X. Sau đó, P đã gặp và nói dối với Võ Anh D là đã nhận chuyển nhượng nhà đất của bà X, nhưng Pháp đang bị nợ xấu ngân hàng, không đứng tên vay vốn được nên nhờ vợ chồng D đứng tên nhà đất để thế chấp vay vốn giúp Pháp. Ngày 22/3/2019, tại Văn phòng C2, theo hướng dẫn của Pháp, bà X làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên sang cho vợ chồng D. Đến tháng 9/2020, P không trả được nợ vay nên vợ chồng Võ A Dâng yêu cầu

P phải tất toán khoản vay và không giúp Pháp việc đứng tên tài sản nêu trên. Lê Đức P tiếp tục đến gặp và nhờ Ngô Quốc T3 làm thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên từ vợ chồng Võ Anh D. Pháp cũng nói dối với Toàn tài sản này do P nhận chuyển nhượng, nhưng do đang có nợ xấu ngân hàng, không vay vốn được nên nhờ T3 đứng tên tài sản để thế chấp vay vốn ngân hàng G1.

[2] Đến khoảng tháng 6/2021, Lê Đức P không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên liên hệ với bà Nguyễn Thị Nguyệt T4 để hỏi vay tiền. Pháp nói dối với bà T4 là Ngô Quốc T3 cần vốn để xây dựng công trình, cần vay số tiền 2.500.000.000 đồng để tất toán khoản vay ngân hàng và làm thủ tục vay lại với hạn mức cao hơn, bà T4 tin lời Pháp nên đồng ý cho T3 vay tiền. Để đảm bảo khoản vay, bà T4 yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà T4, P nói T3 làm theo yêu cầu của bà T4 (bà T4 hoàn toàn không biết nhà đất này P mượn của bà X và nhờ T3 đứng tên). Ngày 15/6/2021, tại Văn phòng C3, Ngô Quốc T3 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 (bà T4 nhờ em ruột đứng tên giúp). Số tiền 2.500.000.000 đồng nhận của bà T4, P dùng để tất toán khoản vay của T3 tại ngân hàng và sử dụng vào mục đích cá nhân. Khi đến hạn thấy T3 không trả tiền vay, bà T4 yêu cầu trả tiền thì mới biết T3 chỉ là người đứng tên tài sản để vay tiền giúp Pháp. Sau nhiều lần yêu cầu Pháp trả tiền không được, ngày 13/8/2021 bà T4 đã nhờ T2 thế chấp tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần P2, phòng G để vay số tiền tổng cộng là 2.030.000.000 đồng.

[3] Nhà đất tại số A Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là phường T, thành phố Đà Nẵng) là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị X cho Lê Đức P mượn để thế chấp vay vốn Ngân hàng, việc bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng Đỗ Anh D1 là để đứng tên vay vốn Ngân hàng giúp cho P, trên thực tế không phải là chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng Đỗ Anh D1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho Ngô Quốc T3 cũng là để T3 đứng tên vay vốn giúp Pháp, không phải chuyển nhượng thật. Sau cùng, Ngô Quốc T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 cũng là để Pháp vay tiền của bà Nguyễn Thị Nguyệt T4 chứ cũng không phải là chuyển nhượng (bà T4 nhờ bà T2 đứng tên tài sản và nghĩ là T3 vay). Bà Nguyễn Thị Nguyệt T4 biết rõ tài sản nhà, đất nêu trên không được chuyển nhượng hợp pháp cho bà T2 mà chỉ là Hợp đồng giả tạo để bảo đảm cho việc vay tiền, nhưng lại nhờ bà T2 thế chấp tài sản không phải của mình cho Ngân hàng O để vay vốn là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Lê Tấn P1 đã bị khởi tố, điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Nguyễn Thị X (nhà đất tại số A Đ nêu trên); ngày 24/7/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ đã ban hành văn bản số 3940/VP.CQCSĐT (Đ2) gửi Ngân hàng O - Chi nhánh T5 - Phòng G, thành phố Đà Nẵng đề nghị phối hợp, tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đã tiến hành làm việc với ông Nguyễn Xuân N - Chuyên viên cao cấp xử lý nợ của Ngân hàng O - Chi nhánh Đ, bà Nguyễn Thị Nguyệt T4 và bà Nguyễn Thị Nguyệt T2 liên quan đến tài sản bị chiếm đoạt nêu trên. Tuy nhiên, khi Ngân hàng O khởi kiện yêu cầu bà T2 trả tiền vay và xử lý tài sản đảm bảo các bên đương sự không thông tin cho Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ) biết, mà thỏa

thuận xử lý tài sản thế chấp nếu bà T2 không trả được nợ dẫn đến Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ) ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024 là không đúng quy định pháp luật. Nhà và đất tại số A Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là phường T, thành phố Đà Nẵng) của bà Nguyễn Thị X phải được giải quyết trong vụ án hình sự mới đúng pháp luật. Nhưng trong trường hợp này, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ) không có lỗi trong việc ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024.

[5] Để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST - DS ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ), chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348; Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh; Tòa án nhân dân khu vực;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2024/QĐST - DS ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (cũ) để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ GDKT II);
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 3 - Đà Nẵng
(02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND Khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS KV 3 - Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng GD, KT, TT&THA (03 bản);
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Tuấn