

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 01/2026/KDTM-PT

Ngày 14-01-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng đặt cọc, hợp đồng
chuyển nhượng, hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2025/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2025/QĐPT-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ: Đường L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vy Văn P, Phó Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh N, Lạng Sơn. Căn cước công dân (viết tắt là CCCD) số 020080002*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 29-4-2021. Địa chỉ: Đường 13/10, xã N, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 17-12-2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Minh T, sinh năm 1970. CCCD số 020170001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-4-202. Cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1960. CCCD số 020160001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 16-4-2021; vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1955. CCCD số 038055004*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 19-02-2021; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị N, ông Phạm Văn H: Ông Lê Ngọc C và ông Nông Minh C. Cùng có địa chỉ: Đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 22-7-2025); có mặt.

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

1. Bà Lê Minh T1, sinh năm 1959. CCCD số 020159000*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 11-4-2021. Cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Minh T1: Bà Nguyễn Thị Trung V, Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Anh Phạm Minh H, sinh năm 1987. CCCD số 020087001*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 25-4-2021. Cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Phạm Minh H: Ông Lê Ngọc C và ông Nông Minh C. Cùng có địa chỉ: Đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 22-7-2025); có mặt.

3. Bà Hoàng Thạch Y. Cư trú tại: Đường H, thôn L, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Bà Phùng Thị V, sinh năm 1970. CCCD số 020170003*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 03-3-2022; vắng mặt.

5. Ông Đàm Văn H, sinh năm 1967. CCCD số 0020067004*** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 11-8-2021; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn.

6. Bà Lộc Thúy H. Cư trú tại: Thôn D, xã Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng H. Địa chỉ: Đường B, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D, Trưởng Văn phòng công chứng H; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng N trình bày: Ngày 30-5-2023, Ngân hàng N, Chi nhánh huyện V, Lạng Sơn, nay là Ngân hàng N, Chi nhánh N, Lạng Sơn (viết tắt là Ngân hàng) cho bị đơn bà Lê Minh T (có đăng ký hộ kinh doanh) vay số tiền 12.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 8407-LAV-202300269; mục đích vay kinh doanh hàng nông sản; thời hạn hạn mức 12 tháng; lãi suất vay vốn 9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả 10%/năm. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8407-LCL-202100120 ngày 28-05-2021 gồm quyền sử dụng diện tích đất 183,6m² tại thửa đất số 207, tờ bản đồ địa chính số 18-a thị trấn Đ, huyện C (nay là xã Đ), tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 207); đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CI 630699 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13-09-2017; đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Minh T1 theo hồ sơ số 000207CM ngày 28-5-2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 166,2m², diện tích sàn 1.078,5m², cấp III. Toàn bộ tài sản được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền ngày 28-5-2021. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đã được Ngân hàng trực tiếp tiến hành thẩm định theo Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo số 202100120/BBXD ngày 26-05-2021. Sau khi giải ngân, bị đơn thực hiện hoạt động kinh doanh hàng nông sản bình thường. Đến ngày 06-6-2023, bị đơn vi phạm thời hạn trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo đòi nợ và mời làm việc nhiều lần nhưng bị đơn không hợp tác và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Từ năm 2021 đến nay, Ngân hàng có 04 khoản vay liên quan đến tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 8407-LAV-202100069 ngày 27-01-2021 được ký giữa Ngân hàng và bị đơn, số tiền vay là 10.000.000.000 đồng; được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8407-LCL-202100016 ngày 27-01-2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N; khoản vay đã tất toán ngày 25-05-2021. Hợp đồng tín dụng số 8407-LAV-202100282 ngày 31-05-2021 được ký giữa Ngân hàng và bị đơn, số tiền vay 12.500.000.000 đồng; được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8407-LCL-202100120 ngày 28-

05-2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lê Minh T1; khoản vay đã tất toán ngày 22-03-2022. Hợp đồng tín dụng số 8407-LAV-202200223 ngày 03-06-2022 được ký giữa Ngân hàng và bị đơn, số tiền vay 12.500.000.000 đồng; được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8407-LCL-202100120 ngày 28-05-2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lê Minh T1; khoản vay đã tất toán ngày 06-12-2022. Hợp đồng tín dụng số 8407-LAV-202300269 ngày 30-5-2023 được ký giữa Ngân hàng và bị đơn, số tiền vay 12.000.000.000 đồng; được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8407-LCL-20210012 ngày 28-05-2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lê Minh T1. Đây chính là khoản vay mà Ngân hàng đang khởi kiện trong vụ án này do bên có nghĩa vụ chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lê Minh T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023 với tổng số tiền tạm tính cả gốc và lãi đến ngày 06-02-2025 là 14.349.246.576 đồng. Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày 06-02-2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207 theo Hợp đồng thế chấp ngày 28-5-2021.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023 với số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 15.000.053.068 đồng, trong đó: Nợ gốc là 11.971.000.000 đồng; nợ lãi là 3.029.053.068 đồng. Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng kể từ ngày 25-9-2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ nêu trên. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là 175,1m² (thửa tạm 207.1) thuộc thửa đất số 207 theo Hợp đồng thế chấp ngày 28-5-2021. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích 8,5m² còn lại của thửa đất số 207, gồm 5,7m² thuộc thửa tạm 207.2; diện tích 2,1m² thuộc thửa tạm 207.3; diện tích 0,7m² thuộc thửa tạm 207.4. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N và ông Phạm Văn H do việc thế chấp tài sản giữa hai bên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng với tổng số tiền 21.800.000 đồng nên đề nghị giải quyết chi phí này theo quy định.

Bị đơn bà Lê Minh T trình bày: Bà là em gái của bà Lê Minh T1. Do bà Lê Minh T1 và bà Đỗ Thị N là bạn bè thân thiết từ nhỏ nên khi vợ chồng bà Đỗ Thị N gặp khó khăn trong làm ăn, bà Lê Minh T1 đã đề nghị bị đơn đứng tên vay tiền giúp vợ chồng bà Đỗ Thị N. Ngày 27-01-2021, bị đơn ký Hợp đồng tín dụng vay số tiền 10.000.000.000 đồng với Ngân hàng; khoản vay được bảo đảm

bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-01-2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là vợ chồng bà Đỗ Thị N. Trên thực tế, bị đơn không được sử dụng số tiền trên, toàn bộ số tiền vay Ngân hàng đều đưa cho vợ chồng bà Đỗ Thị N sử dụng. Do không có tiền trả Ngân hàng và sợ bị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất của mình nên ngày 23-5-2021, vợ chồng bà Đỗ Thị N đã đề nghị bà Lê Minh T1 mua nhà, đất thế chấp và mong muốn được tiếp tục ở nhờ nhà để kinh doanh nhà nghỉ, vì là chỗ quan hệ thân thiết nên bà Lê Minh T1 đã đồng ý. Ngày 23-5-2021, các bên ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng với nội dung: Bà Lê Minh T1 giao cho vợ chồng bà Đỗ Thị N, số tiền đặt cọc là 10.200.000.000đồng, sau đó hai bên cùng đi tắt toán Ngân hàng lấy giấy tờ gốc thửa đất, xóa thế chấp và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Đỗ Thị N sang bà Lê Minh T1. Cùng ngày 28-5-2021, bà Lê Minh T1 ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 12.500.000.000đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản nợ này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207 thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà Lê Minh T1. Sau đó không trả được nợ nên khoản vay này chuyển giao qua các Hợp đồng tín dụng khác, hiện nay là Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023. Bị đơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng đề nghị giải quyết theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị N ban đầu trình bày: Nhà đất thế chấp trong vụ án này là tài sản chung của bà, ông Phạm Văn H và con trai Phạm Minh H. Việc bà Lê Minh T1 mang tài sản này đi thế chấp tại Ngân hàng bà biết, các bên đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng tạm thời trong 01 năm để bà Lê Minh T1 vay tiền của Ngân hàng. Các bên thỏa thuận giá mua bán nhà đất này là 16.000.000.000đồng, nhưng thực tế không có việc giao nhà, giao tiền. Khi đó, bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 đều cần một khoản tiền để kinh doanh nên bà Đỗ Thị N cho bà Lê Minh T1 mượn nhà đất để vay tiền. Bà Lê Minh T1 vay Ngân hàng được 12.500.000.000đồng, trong đó bà Đỗ Thị N được hưởng 10.200.000.000đồng nhưng không nhận tiền mặt. Do khi đó bà Đỗ Thị N đang có khoản nợ 10.000.000.000đồng tại Ngân hàng nên bà Lê Minh T1, Ngân hàng làm thủ tục thanh khoản cho bà Đỗ Thị N khoản nợ đó; còn số tiền 200.000.000đồng để trả các khoản phí và lãi. Sau khi trả được số tiền 10.000.000.000đồng, rút được GCNQSDĐ ra sẽ tiếp tục cho bà Lê Minh T1 mượn để thế chấp khoản nợ 12.500.000.000đồng. Việc chuyển nhượng tạm thời có lập giấy tờ. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng tạm thời thì bà Lê Minh T1 làm các thủ tục vay tiền và thế chấp với Ngân hàng, bà Đỗ Thị N không được tham gia. Khoảng tháng 05-2021, khi Ngân hàng xuống thẩm định, bà Đỗ Thị N có ở nhà nhưng không tham gia làm việc. Bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 sẽ có trách nhiệm dôn tiền để trả khoản nợ này cho bà Lê Minh T1.

Trong quá trình tố tụng vợ chồng bà Đỗ Thị N và người đại diện theo ủy quyền thay đổi lời trình bày và cho rằng: Ngày 26-01-2021, vợ chồng bà Đỗ Thị N có thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ

trả nợ cho bị đơn với số tiền là 10.000.000.000đồng. Đến đầu tháng 05-2021, tổng số tiền cả lãi và gốc là 10.200.000.000đồng. Do bị đơn không thanh toán được cho Ngân hàng nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng giả cách để bà Lê Minh T1 tất toán khoản vay của bị đơn. Ngày 23-05-2021, vợ chồng bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 đã ký giả cách Hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng nhà đất là 16.000.000.000đồng và nhận đặt cọc với số tiền là 10.200.000.000đồng. Ngày 26-05-2021, hai bên ký giả cách Hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên, bà Lê Minh T1 không chuyển số tiền còn lại là 5.800.000.000đồng cho vợ chồng họ như đã nêu trong hợp đồng. Từ ngày 26-05-2021 đến nay, vợ chồng bà Đỗ Thị N vẫn quản lý, sử dụng nhà đất tại thửa đất số 207 để kinh doanh nhà nghỉ, đồng thời cải tạo và sửa chữa tầng 2 của ngôi nhà. Việc bà Lê Minh T1 và bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nêu trên cho Ngân hàng vợ chồng bà Đỗ Thị N không được biết. Đến khoảng tháng 10-2022, vợ chồng bà Đỗ Thị N mới biết đến việc thế chấp này. Đối với nội dung tại Giấy thỏa thuận ngày 26-5-2021, thực tế không có việc vợ chồng bà Đỗ Thị N nhận số tiền 10.290.958.904đồng. Nội dung giấy thỏa thuận chỉ là dự kiến trong trường hợp xảy ra. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng bà Đỗ Thị N không đồng ý thực hiện thỏa thuận này. Sau đó, vợ chồng bà Đỗ Thị N có nhận được số tiền 800.000.000đồng mà bà Lê Minh T1 chuyển khoản, tuy nhiên số tiền này không phải là tiền nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên mà là khoản tiền vay cá nhân giữa bà Đỗ Thị N với bà Lê Minh T1. Việc vay nợ số tiền trên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ và không liên quan đến vụ án này.

Toàn bộ các văn bản, hợp đồng có liên quan trong vụ án này do vợ chồng bà Đỗ Thị N và các con của họ ký là tự nguyện. Vợ chồng bà Đỗ Thị N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 207 và có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23-05-2021; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26-05-2021 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị N, ông Phạm Văn H và bà Lê Minh T1; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-5-2021 giữa bà Lê Minh T1 và Ngân hàng đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, buộc bị đơn phải trả khoản nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ của thửa đất số 207 cho vợ chồng bà Đỗ Thị N. Đối với chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do thuộc đối tượng miễn án phí nên vợ chồng bà Đỗ Thị N có đề nghị được miễn án phí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh H và người đại diện hợp pháp của anh Phạm Minh H nhất trí với ý kiến của ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh T1 trình bày: Bà và bà Đỗ Thị N là bạn bè từ nhỏ, có mối quan hệ gia đình thân thiết và tin tưởng lẫn nhau, cùng giúp đỡ nhau trong việc kinh doanh, phát triển kinh tế. Do cần tiền để kinh doanh nhưng không thể làm thủ tục vay tiền với Ngân hàng vì mắc nợ

xấu nên vợ chồng bà Đỗ Thị N đã nhờ bị đơn bà Lê Minh T ký Hợp đồng tín dụng ngày 27-01-2021 vay 10.000.000.000đồng với Ngân hàng; bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-01-2021 được ký giữa Ngân hàng với bên thế chấp là vợ chồng bà Đỗ Thị N. Trên hợp đồng tín dụng thì bị đơn là người vay tiền nhưng thực tế bị đơn không được sử dụng số tiền trên, toàn bộ số tiền vay đều do vợ chồng bà Đỗ Thị N sử dụng. Đến ngày 23-5-2021, số tiền vay Ngân hàng đã phát sinh thành khoảng 10.200.000.000đồng. Do không có tiền để trả Ngân hàng và sợ bị xử lý tài sản thế chấp nên vợ chồng bà Đỗ Thị N đề nghị bà Lê Minh T1 mua nhà đất thế chấp và mong muốn bà tiếp tục cho vợ chồng bà Đỗ Thị N ở nhờ để tiếp tục kinh doanh nhà nghỉ. Vì là chỗ quan hệ thân thiết nên bà Lê Minh T1 đã đồng ý. Điều này đã được thể hiện rõ tại Văn bản thoả thuận ngày 23-5-2021 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2021 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H có nội dung: Hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà Lê Minh T1 giao cho vợ chồng bà Đỗ Thị N, số tiền là 10.200.000.000đồng, sau đó hai bên cùng đi tất toán Ngân hàng lấy giấy tờ gốc thửa đất, xóa thế chấp và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Minh T1.

Ngày 25-5-2021 khi thực hiện thủ tục tất toán trả nợ Ngân hàng, số tiền nợ cả gốc và lãi là 10.290.958.904đồng. Bà Lê Minh T1 đã trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền này để thanh toán khoản vay tại Hợp đồng tín dụng ngày 27-01-2021. Ngày 26-5-2021, các bên lập Giấy thỏa thuận trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có nội dung: Giá chuyển nhượng là 16.000.000.000đồng. Bà Lê Minh T1 đã trả 10.290.958.904đồng; số tiền còn lại là 5.709.041.096đồng, khi nào bà Lê Minh T1 có thì trả nốt. Vợ chồng bà Đỗ Thị N tuy chưa nhận hết tiền chuyển nhượng từ bà Lê Minh T1 vẫn đồng ý để bà Lê Minh T1 vay vốn Ngân hàng. Cùng ngày 26-5-2021, các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và bà Đỗ Thị N đã có đơn xin đăng ký biến động đối với nhà, đất nêu trên chuyển nhượng cho Lê Minh T1. Ngày 28-5-2021, việc chuyển nhượng đã được đăng ký biến động trên GCNQSDĐ theo luật định.

Sau ngày 26-5-2021, bà Lê Minh T1 đã tiếp tục trả tiếp cho chồng bà Đỗ Thị N số tiền 800.000.000đồng. Việc vợ chồng bà Đỗ Thị N sửa nhà bà Lê Minh T1 không biết vì vợ chồng bà Đỗ Thị N không thông báo. Bà Lê Minh T1 đã sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207 để thế chấp cho khoản vay của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-05-2021. Chính vì vậy, bà Lê Minh T1 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không nhất trí với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Đỗ Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thạch Y, bà Phùng Thị V, ông Đàm Văn H và bà Lộc Thúy H đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng

theo ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng. Họ đều đề nghị tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt và không có yêu cầu gì khác.

Người đại diện của Văn phòng Công chứng H trình bày: Các văn bản, hợp đồng có liên quan trong vụ án này đã được Văn phòng thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật, yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Đỗ Thị N là không có căn cứ. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2021, Văn phòng Công chứng không thể yêu cầu khách hàng xuất trình bản gốc GCNQSDĐ vì khi đó giấy này đang được Ngân hàng giữ để bảo đảm khoản của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp ngày 27-01-2021 đã được công chứng ở Văn phòng Công chứng H. Sau khi hoàn tất thủ tục đặt cọc thì các bên mới rút GCNQSDĐ ra để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Minh T1. Tuy nhiên, trước khi công chứng hợp đồng đặt cọc, Văn phòng Công chứng đã thu thập lại toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27-01-2021 mà Văn phòng có để xác định rõ nguồn gốc tài sản, sau đó mới thực hiện thủ tục công chứng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01-4-2025 và định giá tài sản ngày 29-7-2025 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 183,6m² đất ở đô thị thuộc thửa số 207, trong đó: 5,7m² thuộc thửa tạm 207.2, hiện trạng là nhà cấp 4 do bà Hoàng Thạch Y đang quản lý, sử dụng; 2,1m² thuộc thửa tạm 207.3 là khe thoát giáp với nhà bà Phùng Thị V; 0,7m² thuộc thửa tạm 207.4, hiện trạng là nhà cấp 4 của ông Đàm Văn H đang quản lý, sử dụng; 175,1m² thuộc thửa tạm 207.1 hiện trạng là công trình nhà 05 tầng, 01 tum, loại nhà ở riêng lẻ, cấp III, loại I, phía trước có mái tôn. Đất có giá thị trường là 47.500.000đồng/m². Giá trị tài sản và công trình trên đất là 4.300.549.718đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với: Diện tích 5,7m² thuộc thửa tạm 207.2; diện tích 2,1m² thuộc thửa tạm 207.3 và diện tích 0,7m² thuộc thửa tạm 207.4 thể hiện theo Phụ lục kèm bản án. Đương sự có quyền khởi kiện lại đối với những yêu cầu đã đình chỉ xét xử nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, cụ thể:

2. 1. Nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc bị đơn có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023 với tổng số tiền phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24-9-2025) là 15.000.053.068đồng, trong đó: Nợ gốc là 11.971.000.000đồng; nợ lãi là 3.029.053.068đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023.

2.2. Xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu tại mục 2.1 thì Ngân hàng

có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 175,1m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 207; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 13-09-2017, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Minh T1 ngày 28-5-2021 thuộc thửa tạm 207.1 thể hiện theo Phụ lục kèm bản án. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thỏa thuận thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N kháng cáo đề nghị sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập, cụ thể: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23-5-2021; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26-5-2021; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-5-2021 và giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N giữ nguyên yêu cầu độc lập, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của anh Phạm Minh H nhất trí với ý kiến của ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N.

Bà Nguyễn Thị Trung V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Minh T1 trình bày: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định của pháp luật; yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Đỗ Thị N không có căn cứ để chấp nhận. Vợ chồng bà Đỗ Thị N không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đã đưa ra là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo.

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

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

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Căn cứ lời khai của các đương sự, căn cứ vào các văn bản đã ký kết giữa các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ pháp lý chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Đỗ Thị N, ông Phạm Văn H kháng cáo đề nghị sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 của Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị N, ông Phạm Văn H, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 24-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, người kháng cáo thuộc trường hợp được miễn nên miễn án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người này.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N, thấy rằng:

[3] Ngày 23-5-2021, tại Văn phòng công chứng H, vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N đã ký kết Văn bản thỏa thuận với bà Lê Minh T có nội dung: Khoản vay 10.000.000.000đồng tuy đứng tên bà Lê Minh T tại Ngân hàng, với tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa đất số 207 mang tên ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N nhưng thực tế khoản vay nêu trên do bà Lê Minh T đứng tên vay và rút tiền mặt đưa cho vợ chồng bà Đỗ Thị N, bà Lê Minh T hoàn toàn không được sử dụng số tiền vay nêu trên. Hiện vợ chồng bà Đỗ Thị N có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho bà Lê Minh T1. Ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N nhận tiền đặt cọc của bà Lê Minh T1 đúng bằng số tiền đang nợ Ngân hàng để đi tắt toán Ngân hàng lấy giấy tờ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bản gốc sau đó xóa thế chấp và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Lê Minh T1. Giá chuyển nhượng là 16.000.000.000đồng, giá chuyển nhượng đã bao gồm cả nhà và đất.

[4] Ngày 23-5-2021, tại Văn phòng công chứng H, vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N đã ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Lê Minh T1, trong đó có nội dung: Hiện nay, quyền sử dụng đất và tài sản thế chấp đang thế chấp tại Ngân hàng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc để ngày 24-5-2025, bà Lê Minh T1 giao cho ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N số tiền đặt cọc là 10.200.000.000đồng, sau đó hai bên cùng đi tắt toán Ngân hàng lấy giấy tờ gốc thửa đất, xóa thế chấp và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ ông

Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N sang bà Lê Minh T1. Còn lại số tiền 5.800.000.000đồng, ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N cho bà Lê Minh T1 nợ cho đến khi có thông báo nộp tiền thuế của cơ quan có thẩm quyền.

[5] Ngày 26-5-2021, tại Văn phòng công chứng H, ông Phạm Minh H và bà Phạm Thị H là con ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N đã ký Văn bản cam kết tài sản không liên quan trong đó có nội dung: Ông Phạm Minh H và bà Phạm Thị H là những người không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207 (kể cả mọi hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản nói trên đều là tài sản của ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N).

[6] Ngày 26-5-2021, tại Văn phòng công chứng H vợ chồng ông Phạm Văn H và bà Đỗ Thị N đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Lê Minh T1, trong đó có nội dung: Ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N chuyển nhượng cho bà Lê Minh T1 quyền sử dụng đất là thửa đất số 207... và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 166,2m², diện tích sàn 1.078,5m²; hạng cấp III; giá chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận.

[7] Tất cả các văn bản trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng H theo đúng quy định của pháp luật; chính vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N và các con của họ đều thừa nhận các văn bản trên khi ký kết họ đều tự nguyện, không có sự ép buộc nào.

[8] Tại Giấy thỏa thuận trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26-5-2021 giữa ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 có nội dung: Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 16.000.000.000đồng. Bà Lê Minh T1 đã trả 10.290.958.904đồng; số tiền còn lại là 5.709.041.096đồng, khi nào bà Lê Minh T1 có thì trả nốt. Dự kiến bà Lê Minh T1 muốn vay ngân hàng để kinh doanh. Ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N tuy chưa nhận hết tiền chuyển nhượng từ bà Lê Minh T1 nhưng vẫn đồng ý để bà Lê Minh T1 vay vốn Ngân hàng. Nếu bà Lê Minh T1 không có khả năng trả nợ khoản vay gốc và lãi Ngân hàng thì các bên thống nhất sẽ kết hợp giữa Ngân hàng và bà Lê Minh T1, cùng ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N bán tài sản để thu hồi trả nợ ngân hàng. Giá cả do hai bên quyết định nhưng không thấp hơn giá 16.000.000.000đồng, số tiền bán được sau khi trừ nợ Ngân hàng số tiền còn lại trả hết cho ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N.... Hai bên làm giấy thỏa thuận này làm cơ sở trong việc phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng nhà và đất nói trên theo thỏa thuận của hai bên. Cùng ngày 26-5-2021, chính bà Đỗ Thị N đã có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để đăng ký chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Lê Minh T1.

[9] Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 01-4-2025, bà Đỗ Thị N khai nhận: Việc bà Lê Minh T1 mang tài sản này đi thế chấp tại Ngân hàng bà biết, các bên đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng tạm thời trong thời hạn 01 năm để bà Lê Minh T1 vay tiền của Ngân hàng. Do khi đó bà Đỗ Thị N đang có khoản nợ 10.000.000.000đồng tại Ngân hàng nên bà Lê Minh T1

và Ngân hàng làm thủ tục thanh khoản cho bà Đỗ Thị N khoản nợ 10.000.000.000đồng, còn số tiền 200.000.000đồng để trả các khoản phí và lãi. Sau khi trả được số tiền 10.000.000.000đồng, rút được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, sau đó tiếp tục cho bà Lê Minh T1 mượn để thế chấp khoản nợ 12.500.000.000đồng.

[10] Ngoài ra, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà Lê Minh T1 đã trả cho Ngân hàng 10.290.958.904đồng (bao gồm cả gốc và lãi) để tắt toán khoản vay của vợ chồng bà Đỗ Thị N (đứng tên bà Lê Minh T) theo Hợp đồng tín dụng ngày 27-01-2021. Số tiền này phù hợp với số tiền được thể hiện trong Sổ giao dịch tiền vay, chứng từ giao dịch do Ngân hàng cung cấp và cũng phù hợp với ý kiến của bà Đỗ Thị N tại Biên bản lấy lời khai ngày 01-4-2025. Do đó, khẳng định việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng là ý chí tự nguyện của các bên. Khi đó, bà Lê Minh T1 đã trả được cho vợ chồng bà Đỗ Thị N 10.290.958.904đồng để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 207. Sau đó, bà Lê Minh T1 còn tiếp tục chuyển khoản cho vợ chồng bà Đỗ Thị N số tiền 800.000.000đồng, theo bà Lê Minh T1 đây là số tiền chuyển khoản để thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng còn thiếu. Vợ chồng bà Đỗ Thị N cũng thừa nhận được nhận số tiền này nhưng cho rằng đây không phải là tiền chuyển nhượng nhà đất mà là khoản vay cá nhân. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì vợ chồng bà Đỗ Thị N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về nội dung này.

[11] Ngày 28-5-2021, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Đỗ Thị N và bà Lê Minh T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Minh T1 theo hồ sơ số 000207CM. Như vậy, nhà đất tại thửa đất số 207 thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà Lê Minh T1 theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai. Mặc dù sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-5-2025, bà Lê Minh T1 chưa trả hết toàn bộ số tiền thỏa thuận chuyển nhượng; ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N chưa thực hiện giao nhà, vẫn tiếp tục ở trên nhà đất thế chấp và thực hiện sửa chữa nhà mà không thông báo cho bà Lê Minh T1 và Ngân hàng. Tuy nhiên, theo Án lệ số 43/2021/AL có đủ căn cứ xác hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Đỗ Thị N là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[12] Trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một bên có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, một bên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì tùy từng nội dung vụ án mà Tòa án xem xét và quyết định chấp nhận yêu cầu của đương sự theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự có hiệu lực nhưng không xác định quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, cụ thể: Bên nhận chuyển nhượng được quyền quản lý, sử dụng nhà đất nhưng phải có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chuyển nhượng còn thiếu cho bên chuyển nhượng; bên chuyển nhượng có

quyền được nhận số tiền chuyển nhượng còn thiếu nhưng phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng ...

[13] Hợp đồng tín dụng ngày 30-5-2023 giữa Ngân hàng và bị đơn được giao kết tự nguyện bởi các chủ thể có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền nợ gốc, lãi là có căn cứ. Mặc dù đương sự không có kháng cáo về nội dung này, Viện kiểm sát không kháng nghị nhưng hợp đồng thế chấp của khoản vay này có liên quan trực tiếp đến yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thể tách rời.

[14] Từ những nhận định trên nhận thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và triệt để; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung

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

[16] Do Bản án sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 24-9-2024 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn H, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 2 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 2 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS KV2 - Lạng Sơn;
- Đương sự;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

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

Nguyễn Thị Hoa