

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 164/2026/DS-PT
Ngày 31-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 117/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ1 (viết tắt là B1).

Trụ sở chính: Tháp B1, số A, đường T, phường L, quận H (nay là phường H), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc L, chức vụ: Tổng Giám đốc B1 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé T, chức vụ: Giám đốc B1 chi nhánh A (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Văn Bé T (theo văn bản ủy quyền số 614/GUQ-BIDV.AG ngày 25/02/2026), gồm:

+ Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1971; chức vụ: Phó Giám đốc B1 chi

nhánh A (vắng mặt).

+ Ông Võ Thành Đ, sinh năm 1981; chức vụ: Trưởng phòng khách hàng xử lý nợ B1 chi nhánh A (vắng mặt).

+ Ông Lê Chí T2, sinh năm 1986; chức vụ: Chuyên viên khách hàng xử lý nợ B1 chi nhánh A (có mặt).

+ Ông Lý Đại T3, sinh năm 1982; chức vụ: Chuyên viên khách hàng xử lý nợ B1 chi nhánh A (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Huỳnh P, sinh năm 1972; chức vụ: Chuyên viên khách hàng xử lý nợ B1 chi nhánh A (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A L, phường L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ dân phố G, phường Đ, quận N (nay là phường T), Thành phố Hà Nội; nơi ở hiện nay: Lô B, phố V, phường H, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty cổ phần D2;

Trụ sở: Số B, đường N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số B, đường Đ, phường L, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần D2: Ông Tanveer G, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Xuân L1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ E, ấp P, xã V, thành phố N (nay là phường T), tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Xuân L1: Ông Trần Văn L2, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/9/2025) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T4 là bị đơn trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2024 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/4/2024, bà Nguyễn Thị T4 có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/23276453/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ1 (sau đây gọi tắt là B1) chi nhánh A, số tiền vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa là 20.000.000.000 đồng,

thời hạn rút vốn của hợp đồng tín dụng hạn mức là 12 tháng, kể từ ngày ký đến hết ngày 25/4/2025, mục đích vay bổ sung vốn lưu động để mua bán lúa gạo, lãi suất vay theo quy định của B1 từng thời kỳ và được thể hiện tại từng hợp đồng tín dụng, cụ thể lãi suất vay thể hiện trên Hợp đồng tín dụng số 01.01/2024/23276453/HĐTD ký ngày 03/5/2024 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.02/2024/23276453/HĐTD ký ngày 04/5/2024 là 7,1%/năm, được cố định trong suốt thời gian của hợp đồng tín dụng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời gian trả nợ gốc và lãi xác định tại từng hợp đồng tín dụng, lãi vay được trả vào ngày 05 hàng tháng.

Để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ, bà T4 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23276453/HĐBĐ ngày 25/4/2024 với B1 và được công chứng tại Văn phòng C và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23276453/SĐBS ngày 06/5/2024. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số vào sổ CH01385/22363, diện tích 88,65m², thửa số 83, tờ bản đồ số 6, do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/11/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim D, điều chỉnh biến động cho bà Nguyễn Thị T4 ngày 26/01/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 5/2024 đến ngày 03/10/2024, bà T4 trả đầy đủ lãi. Đến hết ngày 05/10/2024, các khoản vay đã bị quá hạn, tiền lãi bà T4 đã thanh toán đầy đủ đến ngày 31/12/2024, riêng phần nợ gốc không có khả năng chi trả. Sau khi phát sinh nợ quá hạn, B1 đã nhiều lần liên hệ nhắc nhở, đôn đốc việc trả nợ vay nhưng bà T4 vẫn không thực hiện nên B1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi khởi kiện, từ ngày 28/01/2025 đến ngày 28/8/2025, bà T4 thanh toán cho B1 được 404.304.661 đồng thì ngưng cho đến nay. Nay B1 yêu cầu bà T4 thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho B1 tính đến hết ngày 07/9/2025 là 21.053.817.029 đồng, trong đó vốn vay gốc là 19.593.675.333 đồng, nợ lãi là 1.460.141.696 đồng. Yêu cầu tính lãi phát sinh sau ngày 07/9/2025 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho B1.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị T4*: Vắng mặt trong quá trình tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Tại bản trình bày ý kiến ngày 29/6/2025, ngày 21/8/2025 và ngày 25/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân L1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L1 là ông Trần Văn L2 trình bày*: Bà L1 được bà Hồ Thị Hằng N, Hồ Thị Thu H, Hồ Thị Phi N1 là chủ nhà số B, đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa nhờ trông coi căn nhà đang cho Công ty D2 và cho bà Lê Thị B thuê bán cà phê. Năm 2023, bà Hằng N, bà H và bà Phi N1 có vay tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị T4, do không muốn cho bà Lê Thị G1 biết việc vay tiền và phải ký hợp đồng bán nhà nên nhờ bà L1 đứng ra nhận là người thuê một phần

nhà để bán cà phê và dặn bà B nếu ai hỏi quán cà phê của ai thì nói là của bà L1. Vì vậy, bà T4 mới lập vi bằng về việc bà L1 có thuê nhà thuộc quyền sở hữu của bà T4. Khi Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc thẩm định căn nhà và hỏi bà B thì bà B nói quán cà phê là của bà L1 nhưng thực tế bà L1 không phải là người thuê nhà của bà T4 và không liên quan gì trong vụ kiện này, vì bà B vẫn chuyển tiền thuê cho bà N1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Hằng N, bà H, bà Phi N1 và bà T4 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy giao dịch vay tiền, các chứng cứ hợp đồng giả cách thể hiện tại hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản. Hiện nay vụ án đang được khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa để yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ các hợp đồng đã ký kết, hồ sơ khởi kiện đang trong giai đoạn xử lý đơn, chưa thụ lý, giải quyết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 68, Điều 227, Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự;

- Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC;

- 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T4 phải có nghĩa vụ thanh toán cho B1 số tiền vay, lãi tính đến hết ngày 07/9/2025 là 21.053.817.029 đồng, trong đó vốn gốc là 19.593.675.333 đồng, nợ lãi là 1.460.141.696 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 07/9/2025, bà Nguyễn Thị T4 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi quá hạn trên nợ gốc và các khoản lãi mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/23276453/HĐTD ngày 25/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 01.01/2024/23276453/HĐTD ký ngày 03/5/2024 và Hợp đồng tín dụng số 01.02/2024/23276453/HĐTD ký ngày 04/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên,

phát mại tài sản theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/23276453/HĐBĐ ngày 25/4/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23276453/SĐBS ngày 06/5/2024 để đảm bảo thi hành án, đồng thời bà T4 phải tiếp tục thanh toán trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ trả khoản nợ.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B1 đối với số tiền nợ gốc 404.304.661 đồng mà bị đơn Nguyễn Thị T4 đã thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 13/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T4 có đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2025 gửi qua đường dịch vụ bưu chính, với nội dung: Yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang; miễn, giảm án phí dân sự cho bà Nguyễn Thị T4 do hoàn cảnh khó khăn.

Ngày 09/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị.

- Nguyên đơn B1 do ông Lê Chí Trung đại D1 theo ủy quyền trình bày: B1 có nhận được Công văn của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H yêu cầu tạm dừng giao dịch tài sản mà bà T4 đang thế chấp cho B1, nhưng B1 đã phản hồi là không liên quan. Nay B1 không đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, vì những người cho rằng có liên quan quyền, nghĩa vụ trong vụ án là quan hệ khác giữa họ với bà T4; việc đem họ vào chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án, tăng thêm tính rủi ro cho B1; việc giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến tài sản thế chấp không liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa B1 và bà T4. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân L1 do ông Trần Văn L2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà L1 thống nhất với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, do tài sản bà T4 đang thế chấp cho B1 có liên quan đến những người khác (bà Phi N1, bà Hằng N, bà H), có tranh chấp đã khởi kiện bà T4 và đang được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa thụ lý giải quyết; đồng thời, một phần tài sản bà T4 thế chấp cho B1 thực tế là bà Lê Thị B thuê (không phải bà L1 thuê) và việc này đã được bà T4 xác nhận khi Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa lấy lời khai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

tỉnh An Giang, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Do tài sản thế chấp có liên quan đến những người khác, gồm: Bà Hồ Thị Phi N1, bà Hồ Thị Hằng N, bà Hồ Thị Thu H, bà Lê Thị B, ông Đỗ Duy L3 và Công ty cổ phần H2 nhưng chưa được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là gây ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T4: Do bà T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang kháng nghị trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Người có kháng cáo là bị đơn bà Nguyễn Thị T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do, xem như đã từ bỏ việc kháng cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T4.

[3] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Nguyên đơn B1 khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị T4 yêu cầu thanh toán nợ vốn và lãi của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/23276453/HĐTD ngày

25/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 01.01/2024/23276453/HĐTD ký ngày 03/5/2024 và Hợp đồng tín dụng số 01.02/2024/23276453/HĐTD ký ngày 04/5/2024 được ký kết giữa B1- chi nhánh A và bà T4. Đồng thời, B1 yêu cầu được quyền xử lý tài sản bà T4 đã thế chấp để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/23276453/HĐBĐ ngày 25/4/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/23276453/SĐBS ngày 06/5/2024, cụ thể: Tài sản thế chấp là căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 88,65m² thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại số B, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (được chính thức là số B Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa), thuộc GCN QSDĐ số CH01385/22363 do UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Kim D ngày 25/11/2013; để thừa kế lại cho Hồ Thị Phi N1, Hồ Thị Hằng N và Hồ Thị Thu H vào ngày 04/12/2018 và chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T4 ngày 26/01/2024.

Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T4 không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B1, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T4 phải có trách nhiệm trả khoản vay cho B1 thì bà T4 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xem xét trách nhiệm trả nợ. Đồng thời, qua các tài liệu do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân L1 và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm có liên quan đến trách nhiệm thanh toán khoản vay cho B1, về tài sản bà T4 đã thế chấp, cụ thể:

- Biên bản thỏa thuận ngày 19/12/2023 giữa Công ty cổ phần H2 do ông Vũ Viết T5 – Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật và bà Nguyễn Thị T4, theo đó bà T4 được Công ty nhờ đứng tên chủ sở hữu, chủ sử dụng đất hợp pháp đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 83, tờ bản đồ số 6, địa chỉ số B đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 88,65m². Theo GCN QSDĐ số BQ 084619, CH01385/22363 cấp ngày 25/11/2013 bởi UBND thành phố N. Đồng thời, thỏa thuận Công ty nhờ bà T4 sử dụng tài sản nhờ đứng tên để vay vốn B1 hộ cho Công ty với số tiền 20 tỷ đồng; bà T4 không cần chịu trách nhiệm với B1. Mức thù lao của việc đứng tên GCN QSDĐ để vay vốn là 200.000.000đ.

- Thông báo về việc thụ lý vụ án số 75/2025/TLST-DS ngày 09/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cụ thể nguyên đơn bà Hồ Thị Phi N1, bà Hồ Thị Hằng N và bà Hồ Thị Thu H yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/12/2023 giữa bà Hồ Thị Phi N1, bà Hồ Thị Hằng N và bà Hồ Thị Thu H với bà Nguyễn Thị T4; tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2023 giữa bà Hồ Thị Phi N1, bà Hồ Thị Hằng N và bà Hồ Thị Thu H với ông Nguyễn Huy H1 và bà Nguyễn Thị T4; tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 30/11/2023 giữa ông Nguyễn Huy H1 và bà Hồ Thị Hằng N; hủy đăng

ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T4 trên trang 4 GCN QSDĐ số BQ 084619, CH01385/22363 do UBND thành phố N cấp ngày 25/11/2013.

- Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa đối với bà Nguyễn Thị T4 ngày 09/12/2025 thể hiện: Bà T4 thừa nhận chỉ là người do Công ty cổ phần H2 nhờ đứng tên quyền sử dụng đất và vay tiền B1 hưởng thù lao số tiền 200.000.000đ; Công ty đồng ý chịu trách nhiệm trả khoản vay cho B1 để lấy tài sản thế chấp ra trả lại cho các nguyên đơn.

- Ngoài ra, cung cấp thông tin căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 88,65m² ngoài cho Công ty cổ phần D2 thuê, bà T4 còn cho bà Lê Thị B thuê để bán cà phê và căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 88,65m² bà T4 đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Duy L3 và ông Đỗ Duy L3 đã chuyển cho bà T4 số tiền 9.460.000.000 đồng nhưng bà T4 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Đỗ Duy L3 mà đem tài sản chuyển nhượng cho ông Đỗ Duy L3 thế chấp cho B1 để vay số tiền 20.000.000.000 đồng, ông Đỗ Duy L3 đã làm đơn tố giác bà T4 về hành vi “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”, đơn tố giác của ông Đỗ Duy L3 đã được Viện kiểm sát nhân dân khu vực 01 - Khánh Hòa chuyển cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh K giải quyết và hiện đã yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K tạm dừng việc cập nhật sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Công văn số 40/VPCQCSĐT-Đ3 ngày 05/01/2026.

Xét thấy, tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phúc thẩm, nguyên đơn B1 không cung cấp đầy đủ tài liệu liên quan đến hợp đồng tín dụng, thủ tục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; qua lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 và các tài liệu do bà L1, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm, đối với khoản vay của bà T4 tại B1 và tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay có liên quan đến bà Hồ Thị Phi N1, bà Hồ Thị Hằng N, bà Hồ Thị Thu H, bà Lê Thị B, ông Đỗ Duy L3, Công ty cổ phần H2 và hiện tài sản thế chấp đang được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa thụ lý giải quyết tranh chấp; cũng như liên quan đến người đang quản lý, sử dụng tài sản (bà Lê Thị B thuê một phần tài sản) nên cần được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Việc những người này chưa được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không có lỗi do phát sinh tài liệu, chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về nội dung của vụ án.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà T4 không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T4.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

2.1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T4 được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007774 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 13 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 13 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự,
Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu

