

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 09/2025/KDTM-PT
Ngày 29 tháng 12 năm 2025
Về việc “Tranh chấp hợp
đồng tín dụng; hợp đồng thế
chấp tài sản; hợp đồng đặt
cọc, chuyển đổi, chuyển
nhượng 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu và bà Trịnh Ngọc Thúy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Phạm Hoàng Lưu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2025/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng đặt cọc, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08A/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Quỹ tín dụng nhân dân M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hiền S – chức danh: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** ông Bùi Lương Bửu E – chức danh: Cán bộ Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước (Theo Giấy ủy quyền số 59/2024/UQ-QTDMP ngày 27/5/2024). Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0918.717.850 – 0938.367824.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Lê Văn

P – Văn phòng luật sư Lê Văn P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Số F, đường Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thiên T, sinh năm 2001. Chủ hộ kinh doanh cà phê Góc P1.

Địa chỉ: Số A, hẻm T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0913.818015

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Đinh Thị Diễm T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số D, đường T, khóm B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0918.999975 (Theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2024).

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

3.1. Ông Đinh Anh T2, sinh năm 1977;

3.2. Bà Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 1990;

Cùng cư trú: Số B, hẻm R, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0913.626222.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà Ý: Ông Vương Thiên N, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số A, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường M, tỉnh An Giang).

3.3. Bà Đinh Thị Diễm T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số D, đường T, khóm B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0918.999975.

3.4. Bà Trần Thị Mỹ X, sinh năm 1987;

3.5. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1983;

Cùng cư trú: Số A, khu dân cư T, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang).

3.6. Bà Hà Thúy D, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số E, đường Y, tổ B, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường B, tỉnh An Giang). Điện thoại: 0344.498498

Tại phiên tòa có mặt ông Bùi Lương Bửu E và bà Nguyễn Thiên T; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/3/2023, Quỹ tín dụng nhân dân M và bà Nguyễn Thiên T ký kết hợp đồng tín dụng số 235/3/23/HĐTD. Tổng số tiền vay: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); thời hạn vay: 14 tháng; lãi suất: 15,82%/năm, lãi suất quá

hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay: Mua bán lúa gạo, kinh doanh quán cafe.

Ngày 20/3/2023, Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ P2 và bà Nguyễn Thiên T ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/3/23/HĐTC, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ1 – chi nhánh L, tỉnh An Giang, số tiếp nhận hồ sơ 1148, ngày 20/3/2023. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 887563, số vào sổ CS09602, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 02/02/2023, do bà Nguyễn Thiên T đứng tên (xác nhận biến động trang 4, vào ngày 02/02/2023). Bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng nên Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước khởi kiện.

Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước khởi kiện yêu cầu như sau:

Buộc bà Nguyễn Thiên T có trách nhiệm trả cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/8/2025 là 4.860.736.600 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng). Trong đó, vốn 3.500.000.000 đồng, lãi 1.360.736.600 đồng.

Bà Nguyễn Thiên T có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025 đến khi trả dứt điểm số tiền vay theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 235/3/23/HĐTD ngày 20/3/2023, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thiên T không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 235/3/23/HĐTD ngày 20/3/2023, thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 235/3/23/HĐTC ngày 20/3/2023 được xử lý theo quy định pháp luật để đảm bảo thi hành án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thiên T do bà Đinh Thị Diễm T1 trình bày ý kiến: Thông nhất yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng. Đối với khoản tiền 5.200.000.000 đồng bà T1 sẽ có trách nhiệm trả cho ông T2 và bà Ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý có yêu cầu khởi kiện độc lập:

Ngày 17/4/2023, ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà, đất với bà Đinh Thị Diễm T1, bà Nguyễn Thiên T (con bà T1) cả hai bên thống nhất như sau: Bà Diễm T1, bà Thiên T đồng ý bán cho ông Anh T2, bà Ý căn nhà và đất đã thế chấp cho Q tín dụng Mỹ Phước vào ngày 20/3/2023 (thửa 203). Do nhà, đất đã thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước vay số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) nên bà T1 và bà T cam kết (tại Điều 5 Hợp đồng) với nội dung: Sau khi ông Anh T2, bà Ý sang tên cho bà T1 nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 644252 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/10/2022 do ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý đứng tên; đất tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (thửa số 09). Bà T1 sẽ dùng nhà, đất này để thế chấp vay vốn ngân hàng. Khi có tiền vay từ tài sản thế chấp này, sẽ trả cho Quỹ tín dụng nhân dân M để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó bà T và ông T2, bà Ý đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 08/5/2023, ông Anh T2, bà Ý đến văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đối với tài sản như trên cho bà T1, bà đã thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng sang tên. Hiện nay, bà T1 đã chuyển nhượng nhà, đất này cho người khác. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng: Chuyển nhượng thửa số 09, giá chuyển nhượng là 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Bà T1 không đủ 6.800.000.000 đồng để thanh toán cho T2, Ý nên thỏa thuận đổi nhà đất. T1 thanh toán cho T2, Ý 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). T2, Ý nhận 1.600.000.000 đồng và căn nhà bà T đang thế chấp tại Quỹ tín dụng M.

Ngày 24/7/2023, bà T1 di dời đồ đạc, tiến hành bàn giao nhà, đất (thửa số 203) cho ông Anh T2, bà Ý quản lý, sử dụng. Bà T1 cam kết đến ngày 01/10/2023 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho ông Anh T2, bà Ý. Tuy nhiên, đến nay bà T1, bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Q tín dụng Mỹ P2 để lấy tài sản thế chấp và đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận.

Do đó, Ông T2, bà Ý khởi kiện yêu cầu độc lập:

Buộc bà Đinh Thị Diễm T1, bà Nguyễn Thiên T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà, đất ngày 17/4/2023. Ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 887563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp, chỉnh lý trang 4 ngày 02/02/2023 do bà Nguyễn Thiên T đứng tên nhà, đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Trường hợp, hợp đồng vô hiệu thì đề nghị tuyên bố vô hiệu và buộc bà T1, bà T phải liên đới hoàn trả cho ông T2, bà Ý số tiền chuyển nhượng nhà, đất đã nhận là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Rút lại yêu cầu tính lãi từ ngày 01/10/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08A/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước đối với bà Nguyễn Thiên T.

Buộc bà Nguyễn Thiên T có trách nhiệm trả cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/8/2025 là 4.860.736.600 đồng (Bằng

chữ: Bốn tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng). Trong đó, vốn 3.500.000.000 đồng, lãi 1.360.736.600 đồng. Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ P2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thiên T tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09602 do Sở T cấp ngày 15/11/2021 do bà Nguyễn Thiên T đứng tên quyền sử dụng, khi bà Thanh thanh T3 dứt điểm số tiền nợ.

Bà Nguyễn Thiên T còn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước khoản lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025, theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 235/03/23/HĐTD và giấy nhận nợ số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thiên T không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 235/03/23/HĐTD và giấy nhận nợ số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023, thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023 đăng ký biện pháp bảo đảm số 1148 ngày 20/3/2023 tại Văn phòng Đ1 chi nhánh L, được xử lý theo quy định pháp luật để đảm bảo thi hành án.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý đối với bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc, mua bán và trao đổi nhà đất ngày 17/4/2023. Buộc bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1 liên đới trách nhiệm trả cho ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng)

Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 01/10/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm

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

Theo đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thiên T là bị đơn trong vụ án và bà Đinh Thị Diễm T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, yêu cầu: Hủy một phần quyết định của bản án có nội dung “Buộc bà Nguyễn Thiên T và bà Đinh Thị Diễm T1 liên đới trách nhiệm trả cho ông Đinh Văn T4, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 5.200.000.000 đồng”. Phần nợ này là trách nhiệm của bà T1, không liên quan đến bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm.
- Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T4, bà Nguyễn Thị Như Ý trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, không đồng ý với kháng cáo của bà T1 và bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai

đoạn phúc thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thiên T là bị đơn trong vụ án và bà Đinh Thị Diễm T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08A/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thiên T và bà Đinh Thị Diễm T1 trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước với bị đơn bà Nguyễn Thiên T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Diễm T1 thống nhất với bản án sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và số nợ vốn, lãi phải trả, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Đối với khoản nợ phải trả cho ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng) thì bà T, bà T1 đồng ý có nợ số tiền này. Nhưng đây là nợ riêng của bà T1 không liên quan đến bà T, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà T và bà T1 liên đới trả nợ là không đúng với bản chất sự việc nên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại chỉ buộc bà T1 có nghĩa vụ trả nợ cho ông T2, bà Ý (theo hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà – đất) ngày 17/4/2023.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 887563, số vào sổ CS09602, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 02/02/2023, do bà Nguyễn Thiên T đứng tên (xác nhận biến động trang 4, vào ngày 02/02/2023), bà T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/3/23/HĐTC, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ1 – chi nhánh L, tỉnh An Giang để bảo đảm vốn vay theo hợp đồng tín dụng số 235/3/23/HĐTD ngày 20/3/2023 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ P2 và bà Nguyễn Thiên T. Tổng số tiền vay: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà – đất) ngày 17/4/2023 (BL 133) giữa bên A Đinh Thị Diễm T1 và bên B là ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý; tài sản giao dịch và đặt cọc là căn nhà góc khu T tọa lạc tại phường M, TP L, An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 887563, số vào sổ CS09602 (nhà, đất này do bà Nguyễn Thiên T đứng tên). Như vậy đối tượng giao kết hợp đồng là tài sản của bà T và bà T có ký tên vào phần cuối của hợp đồng.

Tại phiên tòa bà Đinh Thị Diễm T1 cho rằng tài sản thế chấp cho Quỹ tín dụng và hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà – đất, đây là tài sản của bà, chỉ nhờ Nguyễn Thiên T đứng tên dùm. T ký tên vào hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà – đất chỉ với vai trò người chứng kiến chứ không có quyền quyết định.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T1, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T1 nhờ bà T đứng tên dùm tài sản. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các chứng cứ và xét xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc về việc mua bán và trao đổi nhà – đất ngày 17/4/2023 và buộc bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1 liên đới trách nhiệm trả cho ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng) là có cơ sở.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thiên T và bà Đinh Thị Diễm T1.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08A/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - An Giang.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Phước đối với bà Nguyễn Thiên T.

Buộc bà Nguyễn Thiên T có trách nhiệm trả cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/8/2025 là 4.860.736.600 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng). Trong đó, vốn 3.500.000.000 đồng, lãi 1.360.736.600 đồng. Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ P2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thiên T tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09602 do Sở T cấp ngày 15/11/2021 do bà Nguyễn Thiên T đứng tên quyền sử dụng, khi bà Thanh thanh T3 dứt điểm số

tiền nợ.

Bà Nguyễn Thiên T còn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước khoản lãi phát sinh từ ngày 30/8/2025, theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 235/03/23/HĐTD và giấy nhận nợ số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thiên T không thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 235/03/23/HĐTD và giấy nhận nợ số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023, thì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 235/03/23/HĐTD ngày 20/3/2023 đăng ký biện pháp bảo đảm số 1148 ngày 20/3/2023 tại Văn phòng Đ1 chi nhánh L, được xử lý theo quy định pháp luật để đảm bảo thi hành án.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý đối với bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc, mua bán và trao đổi nhà đất ngày 17/4/2023. Buộc bà Nguyễn Thiên T, bà Đinh Thị Diễm T1 liên đới trách nhiệm trả cho ông Đinh Anh T2, bà Nguyễn Thị Như Ý số tiền 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng)

Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 01/10/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về chi phí tố tụng:

Bà T có trách nhiệm hoàn trả cho Q tín dụng nhân dân Mỹ Phước số tiền 5.000.000 đồng.

Bà T, bà T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T2, bà Ý số tiền 1.000.000 đồng.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Bà T có trách nhiệm nộp 112.860.737 đ (Một trăm mười hai triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm ba mươi bảy đồng) án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

Bà T, bà T1 có trách nhiệm liên đới nộp 113.200.000 đ (Một trăm mười ba triệu, hai trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T2, bà Ý có trách nhiệm liên đới nộp 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 56.900.000 đ (năm mươi sáu triệu, chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002044 ngày 03/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (nay là

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang). Ông T2, bà Ý được nhận lại 56.600.000 đ (năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ P2 được nhận lại 54.860.000đ (Năm mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001503 ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang).

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thiên T và bà Đinh Thị Diễm T1 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0003774, 0003779 cùng ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. (Bà T và bà T1 đã nộp đủ).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b 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./.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TPHCM;
- VKSND AG;
- Phòng GD KT TT và THA;
- TAND Khu vực;
- Phòng THA Khu vực;
- Đương sự (để thi hành);
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lưu Hữu Giàu