

Bản án số: 513/2025/DS-PT

Ngày: 06-8-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Nguyễn Chí Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/6 và ngày 06/8/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 351/TB-TA ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số B, đường số E, Khu dân cư T, Tổ B, khu phố B, phường P (phường P, Quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970 (Có mặt). Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã L (xã L, huyện C), tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 10/10/2024).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1.

Địa chỉ trụ sở chính: Quốc lộ H, Cụm C, ấp A, xã L (xã B, huyện L), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C1, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ1: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1990 (Có mặt). Địa chỉ: Số A, đường M, phường B (phường B, thành phố L), tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 16/6/2025).

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Đ1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ có ông Hồ Trung C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/3/2023, do có mối quan hệ quen biết từ trước nên ông Nguyễn Văn Đ có cho Công ty Cổ phần Đ1 (Gọi tắt là Công ty Đ1) vay số tiền vốn 3.830.700.000 đồng. Ông Đ đã chuyển khoản số tiền trên vào tài khoản của Công ty Đ1 theo Ủy nhiệm chỉ số 0019 ngày 09/3/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 - Chi nhánh A, hai bên thỏa thuận lãi suất vay là 10%/năm, mục đích vay để Công ty Đ1 nộp tiền đặt cọc mua đấu giá tài sản. Sau khi vay ông Đ đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ1 trả lại vốn và trả tiền lãi cho ông Đ nhưng đến nay vẫn không thanh toán.

Nay, ông Đ yêu cầu Công ty Đ1 hoàn trả số tiền vốn vay còn nợ 3.830.700.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 09/3/2023 đến khi Tòa án xét xử số tiền tạm tính là 447.650.000 đồng, tổng cộng số tiền vốn, lãi là 4.405.305.000 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có ông Vũ Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây, giữa Công ty Đ1 và ông Đ đã có thời gian dài là đối tác (Ông Đ là hộ nuôi cá tra và bán cá tra nguyên liệu cho Công ty Đ1). Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid-19 gây ảnh hưởng rất lớn đến các Doanh nghiệp, đặc biệt là các Doanh nghiệp xuất khẩu và các hộ dân nuôi cá tra như ông Đ. Chính vì vậy, vào khoảng giữa năm 2022 thì ông Đ liên hệ với Công ty Đ1 để nhờ mua lại vùng nuôi của ông Đ tại ấp L, xã K, huyện C, tỉnh An Giang với 11 thửa đất, tổng diện tích vùng nuôi là 294.668m². Đến ngày 16/02/2023, hồ sơ đưa ra đấu giá các thửa đất nêu trên được hoàn tất theo Thông báo đấu giá số 27/TB-TTĐVĐGTS của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A với giá khởi điểm 76.614.000.000 đồng và số tiền người tham gia đấu giá phải đặt trước là 5% trên giá khởi điểm, tương ứng với số tiền 3.830.700.000 đồng. Ông Đ tiếp tục liên hệ với Công ty Đ1 để nhờ Công ty mua giúp tài sản này do ông Đ đang có khoản nợ gốc và lãi quá hạn tại Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh A. Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên sẽ hết hạn sử dụng vào đầu năm 2025 nên phía Công ty Đ1 đã trình bày với ông Đ. Tuy nhiên, ông Đ cam kết rằng toàn bộ đất vùng nuôi đang được đưa ra đấu giá có nguồn gốc đất là do ông Đ nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật và ông Đ sẵn sàng chuyển số tiền đặt trước cho Công ty Đ1

mượn để đặt cọc tham gia đấu giá. Trong trường hợp sau khi trúng đấu giá nếu phát sinh các vấn đề liên quan tới các giấy đất vùng nuôi trên thì ông Đ cam kết sẽ chịu mất số tiền cho Công ty mượn để đặt cọc đấu giá. Hai bên đã trao đổi, thỏa thuận trước đó và Công ty Đ1 cũng đã thực hiện chuyển số tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A để đặt trước tiền mua tài sản đấu giá vùng nuôi của ông Đ. Ngày 10/3/2023, do chỉ có Công ty Đ1 tham gia đấu giá tài sản nên đã trúng đấu giá bằng với giá khởi điểm là 76.614.000.000 đồng và đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với ông Đ. Toàn bộ số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt trước thì Công ty Đ1 phải thanh toán vào tài khoản đơn vị thụ hưởng là Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh A để thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đ đối với Ngân hàng. Ngay sau khi trúng đấu giá thì phía Công ty Đ1 đã tiến hành đo đạc thực địa thì diện tích thực tế ít hơn diện tích đã chuyển nhượng nên đã thông tin lại sự việc cho ông Đ. Đồng thời, Công ty Đ1 làm Công văn gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cũng như Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C hướng dẫn phục hồi mốc ranh, xin trích lục hồ sơ gốc của các thửa đất nêu trên. Sau đó, phía Công ty đã nhận được các Công văn như sau:

+ Công văn số 876/CNCM của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 05/04/2023 phúc đáp cho Công ty Đ1, về việc hướng dẫn phục hồi mốc ranh của 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang với nội dung *“Qua kiểm tra, rà soát dữ liệu lưu trữ, Chi nhánh có ý kiến như sau: Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty cung cấp trước đây được cấp trên bản đồ nông nghiệp cũ (Bản đồ 22/CT.UB) nên Chi nhánh không thể phục hồi mốc ranh đất theo yêu cầu của Công ty Đ1”*.

+ Công văn số 603/CNCM của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 19/4/2023 phúc đáp cho Công ty Đ1 về việc đề nghị trích lục hồ sơ nguồn gốc của 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty tại xã K, huyện C với nội dung *“Qua kiểm tra, rà soát dữ liệu lưu trữ, Chi nhánh có ý kiến như sau: Do việc lưu trữ dữ liệu qua các thời kỳ và nhiều lần di dời cơ quan nên hiện tại không tìm thấy các hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với 11 giấy chứng nhận nói trên theo yêu cầu của Công ty”*.

+ Công văn số 1345/STNMT-VPĐKĐĐ của Sở T ngày 25/4/2023 phúc đáp cho Công ty Đ1 về việc đề nghị trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phục hồi mốc ranh của 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang, với nội dung *“Việc trích lục hồ sơ và phục hồi mốc ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phúc đáp tại Công văn số 876/CNCM ngày 05/4/2023 và Công văn số 603/CNCM ngày 19/4/2023. Do đó, trường hợp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân trước đây trên hệ thống bản đồ nông nghiệp cũ (Bản đồ 22/CT.CB) thì không thực hiện phục hồi mốc ranh”*.

Xét thấy, việc phải bỏ ra số tiền lớn để mua tài sản không đúng với thông

tin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc chưa được xác minh rõ ràng, không thể phục hồi được mốc ranh thì sẽ gây thiệt hại cho Công ty, thiệt hại cho cổ đông. Chính vì vậy, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã quyết định thông tin cho ông Đ và Trung tâm bán đấu giá không tiếp tục hợp đồng mua các tài sản đã nêu trên. Tuy nhiên, kể từ thời điểm Công ty không thực hiện mua các tài sản nêu trên thì ông Đ đã nhiều lần liên hệ đòi lại số tiền ông Đ đã chuyển cho Công ty để đặt cọc đấu giá. Công ty nhận thấy việc ông Đ đòi lại tiền là không thỏa đáng bởi lẽ ông Đ đã đưa thông tin sai sự thật về các tài sản nêu trên và vi phạm nội dung đã thỏa thuận với Công ty. Hơn nữa, số tiền đặt cọc trước này người thụ hưởng cũng chính là ông Đ (Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh A thu nợ vay của ông Đ), Công ty không sử dụng số tiền này vào mục đích khác mà sử dụng theo đúng nội dung hai bên đã cam kết.

Nay, Công ty Đ1 không đồng ý hoàn trả cho ông Đ số tiền vốn vay 3.830.700.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền vay còn nợ vốn 3.830.700.000 đồng, tiền lãi 699.485.820 đồng, tổng cộng 4.530.185.820 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền lãi đến khi trả dứt nợ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả cho ông Nguyễn Văn Đ tiền vay còn nợ vốn 3.830.700.000 đồng và tiền lãi 699.485.820 đồng, tổng cộng 4.530.185.820 đồng (Bốn tỷ năm trăm ba mươi triệu một trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm hai mươi đồng).

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 nộp 112.530.000 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Đ1 là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp), cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tiếp tục tính lãi trên số tiền vốn vay 3.830.700.000 đồng kể từ ngày 10/3/2025 đến khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật với mức lãi suất 0,83%/tháng.

- Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hồ Trung C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Đ xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, thống nhất bản án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Vũ Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi các lý do như sau:

+ Thứ nhất, đối với số tiền gốc ông Đ chuyển tiền để nội dung cho Công ty Đ1 mượn cần phải xác minh làm rõ động cơ cũng như lợi ích của ông Đ đối với số tiền trên.

+ Thứ hai, đối với số tiền lãi bản án sơ thẩm tuyên trả lãi cho ông Đ từ ngày 20/5/2023 là không có căn cứ, bởi lẽ thời điểm ông Đ chuyển tiền cho Công ty Đ1 không thể hiện lãi suất cũng như thời hạn cho mượn. Đến ngày 11/11/2024 nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 581/TB-TLVA ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thì Công ty Đ1 mới biết việc ông Đ khởi kiện để đòi số tiền trước đó mà ông Đ cho rằng đã cho Công ty Đ1 mượn, sau đó Công ty Đ1 đã nhiều lần liên lạc trao đổi về phương án giải quyết số tiền trên nhưng ông Đ luôn né tránh nên chưa thống nhất, trong số những lần trao đổi thì chỉ duy nhất ngày 20/11/2024 ông Đ ủy quyền cho ông Hồ Trung C đến Công ty Đ1 làm việc yêu cầu thanh toán số tiền trên.

Nội dung trong công văn giải trình số 47/2024/CV-IDI ngày 21/11/2024 do thể hiện và diễn đạt chưa đầy đủ nên có thể gây sự hiểu lầm đối với Hội đồng xét xử sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đòi nợ đó. Như vậy, việc xác nhận số tiền Công ty Đ1 có phải nợ ông Đ hay không cần được làm rõ. Trong trường hợp, xét xử phúc thẩm Tòa án vẫn cho rằng số tiền trên Công ty Đ1 đang nợ và phải thanh toán cho ông Đ thì Công ty Đ1 cho rằng nghĩa vụ đến hạn trả số tiền ông Đ chuyển cho Công ty Đ1 được xác lập tại thời điểm Công ty nhận được Thông báo thụ lý vụ án ngày 11/11/2024.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và Công ty Cổ phần Đ1 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 5 Điều 308: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) và giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, do hủy án nên không xem xét kháng cáo của bị đơn.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số 328/PB-VKS-DS ngày 06/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn Đ là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Đ1 là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc nguyên đơn và bị đơn nộp đơn kháng cáo vào ngày 24/3/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa ông Hồ Trung C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, thống nhất với bản án sơ thẩm. Việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ theo quy định tại khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng có quen biết từ trước nên có cho bị đơn vay và cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Ủy nhiệm chi số 0019 ngày

09/3/2023 tại Ngân hàng TMCP Đ2 Chi nhánh A thể hiện tên tài khoản trích nợ Nguyễn Văn Đ, người hưởng Công ty Cổ phần Đ1, số tiền 3.830.700.000 đồng, nội dung: “NGUYEN VAN DOI CCCD SO 079054012530 CHUYEN TIEN CHO C2 PT DA QUOC GIA I.D.I MUON”.

Bị đơn cũng thừa nhận có việc nguyên đơn chuyển tiền 3.830.700.000 đồng cho bị đơn theo Ủy nhiệm chi nêu trên và cho rằng việc chuyển tiền trên là để thực hiện việc thỏa thuận giữa ông Đ và Công ty Đ1 nhờ Công ty Đ1 mua lại 11 thửa đất, tổng diện tích 294.668m² theo thủ tục bán đấu giá tài sản theo Thông báo đấu giá số 27/TB-TTĐVĐGTS của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A với giá khởi điểm 76.614.000.000 đồng và số tiền người tham gia đấu giá phải đặt trước là 5% trên giá khởi điểm, tương ứng với số tiền là 3.830.700.000 đồng, toàn bộ số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền đặt trước thì Công ty Đ1 phải thanh toán vào tài khoản đơn vị thụ hưởng là Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh A để thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông Đ đối với Ngân hàng.

Theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 10/HĐĐVĐGTS ngày 10/01/2023 giữa người có tài sản đấu giá là ông Nguyễn Văn Đ và tổ chức đấu giá tài sản là Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A thống nhất thỏa thuận ông Đ ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A để thực hiện đấu giá tài sản là 11 thửa đất, diện tích 294.668m² đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Đến ngày 10/3/2023, Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A tổ chức cuộc đấu giá tài sản trong phiên bán đấu giá tài sản lần thứ 14/2023 với giá khởi điểm của tài sản là 76.614.000.000 đồng, Công ty Đ1 trúng đấu giá và đã nộp tiền đặt trước tại Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A là 3.830.700.000 đồng. Công ty Đ1 còn phải nộp thêm số tiền mua tài sản chia làm 02 đợt. Đợt 1 tối thiểu 30% tiền mua tài sản (trừ khoản tiền cọc đã nộp) là 19.153.500.000 đồng trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày 10/3/2023. Đợt 2 trong thời hạn 60 ngày tiếp theo kể từ khi người mua được tài sản đấu giá đã nộp số tiền mua tài sản theo đợt 1 (không quá 90 ngày kể từ ngày 10/3/2023), phải nộp đủ số tiền còn lại là 53.629.800.000 đồng. Quá thời hạn thanh toán tiền trúng đấu giá theo biên bản đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, người mua được tài sản đấu giá là điều kiện hủy bỏ giao kết hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng, người mua được tài sản đấu giá không được trả lại.

Ngay sau khi trúng đấu giá thì phía Công ty Đ1 đã tiến hành đo đạc thực địa thì thấy diện tích thực tế ít hơn số diện tích đã mua nên đã thông tin lại sự việc cho ông Đ nên Công ty Đ1 không đồng ý mua, còn số tiền ông Đ chuyển cho Công ty Đ1 nhờ mua giùm tài sản đấu giá thì đã được Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A chuyển trả nợ cho ông Đ tại Ngân hàng để trừ nợ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại Văn bản số 26/CV-AGG ngày 10/7/2025 của Ngân hàng TNHH MTV S Chi nhánh A thể hiện: “Đối với khoản vay của Hợp tác xã N, ông Nguyễn Văn

Đ và 07 hộ có tài sản bảo lãnh đã đồng ý thực hiện việc bán đấu giá các tài sản thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Hợp tác xã N để trả nợ cho V...Số tiền 3.769.600.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 13/3/2023 do Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A chuyển về cho V, V đã thu nợ khoản vay của Hợp tác xã N”.

Như vậy, đáng lẽ ra Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A không giao được tài sản cho Công ty Đ1 thì trả lại tiền đặt cọc 3.830.000.000 đồng cho Công ty Đ1 nhưng không trả cho Công ty Đ1 mà chuyển vào Ngân hàng V để trừ vào số tiền vay của ông Đ tại tài khoản 016000000081 và nợ ông Đ được khấu trừ từ tiền đấu giá. Do đó, cần đưa Ngân hàng TNHH MTV S Chi nhánh A và Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét toàn diện vụ án.

Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên cần được làm rõ việc mua bán tài sản bán đấu giá và số tiền đặt cọc của Công ty Đ1 3.769.600.000 đồng (3.830.000.000 đồng – thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá tài sản 61.600.000 đồng – chi phí hồ sơ tham gia đấu giá 500.000 đồng) chuyển vào V. Mặt khác, Công ty Đ1 chưa chấp hành việc tuân theo pháp luật, chưa thực hiện thủ tục khởi kiện phản tố để Tòa án xem xét, giải quyết toàn diện, triệt để trong vụ án này nên thuộc một phần lỗi về phía đương sự.

[3] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Do án sơ thẩm bị hủy, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ1.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên Công ty Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 và khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp).

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Công ty Cổ phần Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại Công ty Cổ phần Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005631 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT,KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 7 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông