

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 94/2026/DS-PT

Ngày: 04 - 6 – 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Diệu**

Bà **Lương Ngọc Yến Anh**

Thư ký phiên toà: Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên toà:
Bà **Lương Thị Luyện** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026 và ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2026, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của TAND Khu vực 4 – Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: Tầng A và tầng B tòa nhà S, A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng Giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng B (Vắng mặt)

Người được ủy quyền lại:

1. Ông Võ Ngọc H1 – sinh năm 1998, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. (Có mặt).

2. Ông Nông Văn T - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. (Vắng mặt).

3. Ông Bùi Quang S - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. (Vắng mặt).

Theo giấy ủy quyền số 134507.26 ngày 06/5/2026.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố số A, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh N, sinh năm 1995; theo giấy ủy quyền đã được chứng nhận có số công chứng: 002161, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/7/2023. (Có mặt).

Địa chỉ: 1 A, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Nguyễn Vũ Thiên K, sinh năm 1975; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Lê Thị Thanh K1, sinh năm 1979; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1974; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X và bà Lê Thị Thanh K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2022 cùng các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Lam D trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (V1) đã ký với bà Nguyễn Thị X các hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 390.HĐTD1.402.18 ngày 03/10/2018, Ngân hàng V1 cho bà Nguyễn Thị X vay 500.000.000 đồng để thanh toán bù đắp cho người thân cho mượn tiền mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 04/10/2038; lãi suất cho vay: 9.99%/năm tại thời điểm giải ngân, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 4,09%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng). Hết thời hạn ưu đãi nêu trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4,09%/năm. Trả nợ

gốc: Hàng tháng (vào ngày 30). Trong 06 năm đầu tiên trả gốc 6.000.000 đồng/tháng. Từ năm thứ 7 trở đi trả gốc: 405.000 đồng/tháng. Kỳ cuối 365.000 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 444.HĐTD1.402.18 ngày 14/11/2018, Ngân hàng V1 cho bà Nguyễn Thị X vay 400.000.000 đồng để thanh toán bù đắp cho người thân cho mượn tiền mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 14/11/2038. Lãi suất cho vay: 9.9%/ năm tại thời điểm giải ngân, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 4,4% /năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng). Hết thời hạn ưu đãi nêu trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4,4% /năm. Trả nợ gốc: Hàng tháng (vào ngày 25), số tiền 1.667.000 đồng/tháng, kỳ cuối 1.587.000 đồng. Trả lãi: Hàng tháng (vào ngày 25), ngày trả nợ đầu tiên: 25/12/2018. Trả phí: Theo quy định của V1 tại từng thời kỳ. Ngày 14/11/2018, V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 444.KUNN1.402.18 với số tiền 400.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Tài sản thế chấp cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 575, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do UBND huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018. Tài sản trên đã được bà Nguyễn Thị X thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 390.HĐTC1,402.18, số công chứng: 18447, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 04/10/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị X đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD, HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn từ ngày 26/04/2021. Trong quá trình giải quyết VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bà Nguyễn Thị X trả nợ nhưng bà Nguyễn Thị X vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và theo các quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 15/09/2025 bà Nguyễn Thị X đã thanh toán cho V1 số tiền là 480.781.190 đồng (trong đó: nợ gốc: 257.076.000 đồng, nợ lãi: 223.705.190 đồng).

Tạm tính đến ngày 15/09/2025, bà Nguyễn Thị X còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền: 1.217.927.249 (Một tỷ hai trăm mười bảy triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng).

Tính đến ngày xét xử là ngày 29/09/2025, bà Nguyễn Thị X còn nợ Ngân

hàng TMCP Q số tiền: 1.241.647.400 (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm đồng).

Ngân hàng V1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị X phải trả ngay số tiền (tạm tính đến ngày 29/09/2025) là: 1.241.647.400 (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm đồng). Gồm: nợ gốc: 642.924.000 đồng, nợ lãi: 598.723.400 đồng. Buộc bà X phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 30/09/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị X thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng đã ký với V1.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị X không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 575, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do UBND huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018, và bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm đã ký giữa bà Nguyễn Thị X và công ty B1 được V1 chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị X đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V1. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Tại biên bản lấy lời khai ở cấp sơ thẩm ngày 08/9/2022, bị đơn Nguyễn Thị X trình bày:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 390.HĐTD1.402.18 ngày 03/10/2018 với nội dung Ngân hàng V1 cho bà vay số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), ngày 04/10/2018 ngân hàng đã giải ngân cho bà và hợp đồng tín dụng số 444.HĐTD1.402.18 ngày 14/11/2018 với nội dung VIB cho bà vay số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), ngày 14/11/2018 Ngân hàng đã giải ngân. Về lãi suất theo như quy định của Ngân hàng thể hiện trong 02 hợp đồng trên. Tài sản thế chấp bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhật thay đổi chủ tài sản trên theo hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 390.HĐTC1.402.18, số công chứng 18447, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C công chứng ngày 04/10/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên thực tế khoản vay trên là do bà Nguyễn Vũ Thiên K vay, bà K nhờ bà đứng tên hộ. Đối với tài sản thế chấp cho ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhập thay đổi chủ sở hữu cho Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018, nguồn gốc thửa đất này ban đầu là của bà Lê Thị Thanh K1 đứng tên, bà K1 nợ bà K số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nên bà K1 và bà K thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên bà K không trực tiếp đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà X là người đứng tên. Bà X đồng ý đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V1 vay số tiền như đã trình bày ở trên đồng thời thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhập thay đổi chủ sở hữu cho Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018. Hàng tháng bà K1 là người liên hệ với ngân hàng để trả lãi, gốc cho Ngân hàng chứ bà X không liên hệ với ngân hàng để trả những khoản tiền trên. Nay bà X không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, bà X yêu cầu bà K và bà K1 phải có trách nhiệm trả gốc, lãi cho Ngân hàng. Bà đồng ý làm tất cả các thủ tục để chuyển nhượng lại thửa đất đã thế chấp về đứng tên cho chủ sở hữu là bà Lê Thị Thanh K1 vì bà chỉ là người đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ở cấp sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị X là ông Võ Minh N trình bày:

Khoảng tháng 09/2018, bà Nguyễn Vũ Thiên K có nhờ bà Nguyễn Thị X đứng tên thay thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08 tại thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa để giúp bà K đứng vay tiền tại Ngân hàng. Theo nội dung bà K trao đổi, do bà Lê Thị Thanh K1 có nợ tiền bà K nên bà K1 đồng ý sang nhượng đất để bà K tạm thời vay Ngân hàng để xoay vòng tiền và bà K cũng đồng ý rằng để cho bà K1 có chỗ ở thì bà Kim chỉ thế chấp tài sản này vào Ngân hàng cho đến khi nào bà K1 có tiền chuộc lại thửa đất thì trả tiền cho bà K giải chấp tài sản này ra. Bà K nói rằng vì bà có nợ xấu tại Ngân hàng nên không thể đứng ra vay được nữa.

Do tin tưởng bà K, một phần thiếu hiểu biết pháp luật và không lường trước được hết các hậu quả pháp lý về sau có thể xảy ra rủi ro cho mình nên bà X đồng ý giúp đỡ, đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chính lý sang

tên Nguyễn Thị X vào ngày 21/9/2018. Trong các ngày 03/10/2018 và 14/11/2018, bà X cùng với bà K đi đến Ngân hàng TMCP Q (V1) tại địa chỉ E L, N, Khánh Hòa ký hợp đồng tín dụng số 390.HĐTD1.402.18 (vay số tiền 500.000.000 đồng) và hợp đồng tín dụng số 444 HĐTD1.402.18 (vay số tiền 400.000.000 đồng). Sau khi ký các hợp đồng trên và thay bà Kim K2 thế chấp thửa đất 575, tờ bản đồ số 08 vào Ngân hàng thì Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho bà K, bà X không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ giao dịch vay này. Các khoản tiền trả nợ gốc và lãi sau đó cũng do chính bà K thực hiện thanh toán cho Ngân hàng mà bà X không biết, không tham gia đến việc trả nợ này.

Đến cuối tháng 09 đầu tháng 10/2021, giữa bà K và bà K1 xảy ra mâu thuẫn liên quan đến các khoản nợ nên cả hai tố cáo nhau ra Công an huyện V để yêu cầu giải quyết. Do lúc này bà X vẫn còn đứng tên thửa đất 575 và khoản nợ thay bà K vay tại Ngân hàng V1 nên bà X cũng có tham gia làm việc tại Cơ quan Công an. Tại đây, bà K và bà K1 thỏa thuận rằng bà K1 sẽ cố gắng thực hiện việc trả nợ cho bà K, sau khi trả xong thì bà K sẽ nói bà X sang nhượng lại thửa đất 575 cho bà K1. Bà K cũng cam kết vẫn sẽ tiếp tục trả nợ gốc và lãi đối với khoản vay do bà X đứng thay tại Ngân hàng V1. Việc thỏa thuận có lập biên bản ngày 05/10/2021 và 06/10/2021.

Sau đó, bà X không biết việc thực hiện thỏa thuận giữa bà K và bà K1 như thế nào cũng như không biết tiến trình trả nợ của bà K cho Ngân hàng VIB ra sao nhưng đến giữa năm 2022 thì bà X lại nhận được giấy triệu tập của Tòa án trong vụ án mà Ngân hàng V1 khởi kiện liên quan đến các khoản vay đứng thay cho bà K như nêu trên. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Cả bà K và bà K1 đều đến Tòa làm việc và thừa nhận nội dung như đã trình bày ở trên.

Đồng thời, bà K cũng cam kết rằng đến chậm nhất ngày 31/10/2023 thì bà K sẽ trả cho Ngân hàng 750.000.000 đồng nợ gốc để tắt toán khoản vay lấy sổ ra và sẽ ký chuyển nhượng Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08 lại cho người khác do bà K chỉ định, vấn đề nợ riêng giữa bà K và bà K1 hai bên sẽ tự thỏa thuận lại. Thế nhưng, sau ngày này thì bà K đã có tình im lặng và trốn tránh việc lên Tòa án làm việc, bà K cũng không trả tiền cho Ngân hàng như đã cam kết.

Vì lẽ trên, ông N thay mặt bà X trình bày ý kiến với Tòa án rằng bà X không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1. Bà X yêu cầu Tòa án xem xét toàn bộ vụ việc một cách toàn diện, khách quan, đánh giá các nội dung, tài liệu, chứng cứ liên quan để xác định chính xác chủ thể có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng là bà Kim hoặc bà K1 mà không phải là bà X. Đồng thời, đề nghị Tòa án xác định bà K là người liên quan trong vụ án này và triệu tập bà K để tiến hành việc đối chất.

Tại đơn đề ngày 22/9/2025 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh K1 trình bày:

Trước đây vào năm 2018 do cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà có vay của bà Nguyễn Vũ Thiên K - sinh năm 1975 hiện đang trú tại tổ dân phố số A, xã V một số tiền với lãi suất cao. Do vợ chồng bà làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho bà K, bà K kêu vợ chồng bà K1 sang nhượng sổ đỏ cho chị chồng bà K đứng tên là bà Nguyễn Thị X để nhờ bà X vay dùm tiền Ngân hàng. Vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08 tại thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa để nhờ vay dùm số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng). Trả trong vòng 06 năm, tổng cộng gốc và lãi là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), mỗi tháng trả 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng bà K1 đã trả cho bà K được 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) thì không có tiền trả nữa.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà X thì bà K1 xin được trả phần của bà là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), phần còn lại bà yêu cầu bà X phải có nghĩa vụ trả và bà xin Ngân hàng đừng phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 08, vị trí tại thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa vì đây là chỗ ở duy nhất của vợ chồng bà K1.

* Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã xác minh, tổng đạt hợp lệ nhiều lần các giấy triệu tập và các văn bản tố tụng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Vũ Thiên K, ông Phạm Quốc T1 để lấy lời khai, để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tuy nhiên ông T1, bà K đều không có mặt để làm việc theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án, nên Tòa án không lấy được lời khai của bà K, ông T1. Tại buổi hòa giải, ông T1, bà K vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của TAND khu vực 4 - Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 7 Điều 323, Điều 324, Điều 357, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.241.647.400 (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm đồng). Gồm: nợ gốc: 642.924.000 đồng, nợ lãi: 598.723.400 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên.

- Xử lý tài sản bảo đảm:

+ Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành toàn bộ số tiền hiện đang còn nợ và kê biên, phát mãi tài sản mà bà Nguyễn Thị X đã thế chấp đảm bảo khoản vay để thu hồi đủ số nợ là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 757, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa có diện tích 150m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhập thay đổi chủ sở hữu cho Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 390.HĐTC1.402.18 và 390A.HĐTC1.402.18/HĐSP ngày 03/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Nguyễn Thị X.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Thị X phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Bà Nguyễn Thị X là chủ thể đang quản lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên có trách nhiệm chuyển giao các tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Quốc T1, bà Lê Thị Thanh K1 phải có nghĩa vụ bàn giao các tài sản để cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp bà Nguyễn Thị X trả hết toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị X tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhập thay đổi chủ sở hữu cho Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018 đối với thửa đất số thửa đất số: 757, tờ bản đồ số: 08, địa chỉ, Thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa có diện tích 150m² thuộc quyền quản lý của bà Nguyễn Thị X theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 390.HĐTC1.402.18

và 390A.HĐTC1.402.18/HĐSP ngày 03/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Nguyễn Thị X.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/10/2025, bị đơn Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Quốc D1.

Ngày 03/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh K1 kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K1 với vợ chồng bà X vì đây là giao dịch giả tạo che giấu hợp đồng vay lãi nặng; hủy nội dung đăng ký biến động ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện V trong giấy chứng nhận QSDĐ số BA 250291 đối với việc chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 575, tờ bản đồ số 8 tại thôn H, xã V, huyện V, tỉnh K (nay là xã V, tỉnh Khánh Hòa) giữa vợ chồng bà và bà X.

Kiểm sát viên – VKSND tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy trình tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Hợp đồng tín dụng giữa bên cho vay là Ngân hàng V1 với bên vay là bà Nguyễn Thị X hợp pháp, các bên đã thực hiện hợp đồng chứng minh bằng việc Ngân hàng giải ngân và bà X đã thực hiện ủy nhiệm chi vào tài khoản của ông Nguyễn Quốc D1 là quyền quyết định và tự định đoạt của bà X. Các hợp đồng thế chấp cũng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, chủ sử dụng đất là bà X nên bà X thế chấp, vay vốn của ngân hàng; ngân hàng khởi kiện do bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền gốc, lãi tuyên xử buộc bà Nguyễn Thị X thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi; duy trì các hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

+ Bà Nguyễn Thị X kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cho rằng bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Quốc D1 là không có căn cứ; ông D1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng.

+ Bà Lê Thị Thanh K1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K1 với vợ chồng bà X và hủy chỉnh lý sang tên bà X trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không

có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thanh K1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X và bà Lê Thị Thanh K1 trong thời hạn đã nộp tạm ứng án phí nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm: Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho bà Lê Thị Thanh K1 nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng không kiểm tra hình thức và nội dung đơn kháng cáo có tiêu đề “Đơn phúc thẩm hồ sơ” ghi tên 03 người Lê Thị Thanh K1, Nguyễn Thị X, Nguyễn Vũ Thiên K nhưng cuối đơn chỉ có bà Lê Thị Thanh K1 ký tên, ghi họ tên là không đúng mẫu tố tụng số 54 - DS (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao); Không yêu cầu đương sự sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo theo quy định tại Điều 274 khoản 1, 3, 4 của Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót.

[1.2] Phiên tòa được mở lần thứ hai nên các đương sự vắng mặt được tổng đạt hợp lệ xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng tham gia phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo; các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X cho rằng ông Nguyễn Quốc D1 nhận tiền vay nên bà Nguyễn Thị X chỉ là người vay hộ, đứng tên hộ hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản; Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập và đưa ông Nguyễn Quốc D1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[2.2] Bà Lê Thị Thanh K1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà K1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Nguyễn Thị X giả tạo phải được hủy bỏ đồng thời phải hủy bỏ việc sang tên giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị X hiện nay bà X đang thế chấp vay tiền ngân hàng.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X:

[3.1] Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị X thừa nhận các hợp đồng tín dụng được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là V1) cho bà Nguyễn Thị X vay tiền cũng như việc bà X thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng lập luận rằng bà X là người vay hộ, các hợp đồng tín dụng, thế chấp gồm:

- Hợp đồng tín dụng số 390.HĐTD1.402.18 ngày 03/10/2018, bà X vay 500.000.000 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 444.HĐTD1.402.18 ngày 14/11/2018, bà X vay 400.000.000đ;

- Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 8, thôn H, xã V, huyện V (nay là xã V), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 250291, số vào sổ cấp GCN: CH00764 do UBND huyện V cấp ngày 29/12/2011, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị X ngày 21/9/2018. Tài sản trên đã được bà Nguyễn Thị X thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 390.HĐTC1,402.18, số công chứng 18447, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa công chứng ngày 04/10/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Bà Nguyễn Thị X được V1 giải ngân theo hợp đồng tín dụng, sau đó bà X thực hiện ủy nhiệm chi cho ông Nguyễn Quốc D1 nên việc chuyển tiền từ bà X sang cho ông D1 là quyền tự định đoạt của bà X thuộc một quan hệ pháp luật khác nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện riêng; bà X không có yêu cầu phản tố. Bà X đã thực hiện một phần nghĩa vụ đối với VIB được chứng minh ngày 15/09/2025 bà Nguyễn Thị X thanh toán cho V1 số tiền là 480.781.190 đồng (trong đó thanh toán nợ gốc là 257.076.000 đồng, thanh toán nợ lãi 223.705.190 đồng). Vì vậy người đại diện hợp pháp của bà X yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì không đưa ông Nguyễn Quốc D1 vào tham gia tố tụng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà X cho rằng đứng tên vay hộ bà K1, bà X cũng không có căn cứ để xem xét. Trường hợp các bà X, K, K1 có tranh chấp việc vay tiền với nhau sẽ khởi kiện riêng.

[3.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng, đăng ký thế chấp nên phát sinh hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp theo cam kết ràng buộc giữa các bên theo thỏa thuận là đúng.

[4] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh K1:

[4.1] Bà Lê Thị Thanh K1 cho rằng giữa bà K1, bà X và bà Nguyễn Vũ Thiên K có vay tiền, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu cho hợp đồng

vay tiền lãi suất cao nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Người đại diện hợp pháp của bà X xác nhận việc vay nợ giữa các bên đã được Công an huyện V giải quyết, các đương sự thỏa thuận tại “Văn bản ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên liên quan” ngày 06/10/2021 (bút lục số 120), bà K1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho bà X. Vì vậy bà X thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền ngân hàng là hợp pháp. Bà X là chủ thể vay vốn, ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên phải thực hiện nghĩa vụ trả gốc và các khoản lãi theo hợp đồng tín dụng. Bà K1 có ý kiến sẽ trả 300.000.000đ trong tổng số tiền bà X đang phải thực hiện nghĩa vụ với V1 không làm thay đổi hoặc làm vô hiệu hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, và không liên quan đến tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp giữa VIB với bà X.

[4.2] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án nhưng bà Lê Thị Thanh K1 không có yêu cầu độc lập nên yêu cầu kháng cáo của bà K1 vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm.

[5] Từ những phân tích đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên có căn cứ, được chấp nhận; Kháng cáo của bà Nguyễn Thị X và bà Lê Thị Thanh K1 không có căn cứ nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Kháng cáo của các bà Nguyễn Thị X, Lê Thị Thanh K1 không được chấp nhận nên các bà X, K1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 khoản 1; Điều 313 khoản 6; Điều 148 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị X; Bác toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị Thanh K1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của TAND Khu vực 4 – Khánh Hòa kể cả án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

- Bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003148 ngày 30 tháng 10 năm 2025, của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Lê Thị Thanh K1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003398 ngày 05 tháng 11 năm 2025, của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; bà K1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành từ ngày tuyên án (ngày 04 tháng 6 năm 2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND KV4 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS KV4 – Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GD,KT,TT và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Hàng Lâm Viên