

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày 10-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng
vay tài sản, đòi tài sản (nhà, 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: 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 10 tháng 02 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: 532/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản (nhà, đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 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: 533/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 42/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1; trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt), tầng 2 Tòa nhà S - số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Q1, là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

- Ông Cao Tấn T, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – khối Xử lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 422367.25 ngày 01/01/2026 của Tổng Giám đốc) (vắng mặt).

- Ông Huỳnh Thanh T1, chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ V1, đơn vị xử lý nợ NPL Vùng 6, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 425517.25 ngày 01/01/2026 của Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – khối Xử lý nợ) (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Minh T2, cán bộ Ngân hàng TMCP Q1, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 042308.26 ngày 22/01/2026 của Giám đốc Xử lý nợ V1) (có mặt).

- Ông Phạm Hoàng G, cán bộ Ngân hàng TMCP Q1, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 042308.26 ngày 22/01/2026 của Giám đốc Xử lý nợ V1) (vắng mặt).

- Ông Danh Hoài H, cán bộ Ngân hàng TMCP Q1, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 042308.26 ngày 22/01/2026 của Giám đốc Xử lý nợ V1) (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Ngọc N, cán bộ Ngân hàng TMCP Q1, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 042308.26 ngày 22/01/2026 của Giám đốc Xử lý nợ V1) (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ của các ông Huỳnh Thanh T1, Nguyễn Minh T2, Phạm Hoàng G, Danh Hoài H, Nguyễn Ngọc N: Số A khu A, Trung tâm thương mại P1, Khu V, phường H, Thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B, đường T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang và số E, đường C, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số H, hẻm T, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T4: Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B, đường T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang và số E, đường C, khóm B, phường B, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/8/2025) (vắng mặt).

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

3.1. Ông Lê Thanh G1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3.2. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc G2, sinh năm 2001 (vắng mặt);

3.4. Chị Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 2000 (vắng mặt);

3.5. Anh Trần Đình P, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3.6. Chị Nguyễn Thị Phương Q, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số B, khóm P, phường L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh G1, bà Dương Thị N1: Bà Thái Thị Diễm T5, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, đường L, phường L, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2025) (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số D, hẻm tỉnh lộ 943, khóm T, phường L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc C: Bà Thái Thị G3, sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/02/2026) (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q1 (sau đây gọi tắt là V2), các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T6 trình bày:*

Ngày 11/7/2022, V2 và ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 ký kết Hợp đồng tín dụng số 4075797.22. Theo đó, V2 cho ông T3, bà T4 vay số tiền 7.000.000.000 đồng, mục đích vay để mua bất động sản tại thửa đất số 363, thuộc tờ bản đồ số 15, địa chỉ đất thuộc phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; thời hạn vay 276 tháng; phương thức trả gốc, lãi hàng tháng vào ngày 15; lãi suất cho vay 12,5%/năm, lãi được V2 chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Ngày 10/8/2023, V2 tiếp tục cho ông T3, bà T4 vay số tiền 411.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2762705.23. Mục đích vay mua sắm trang thiết bị gia đình; thời hạn vay 60 tháng; phương thức trả gốc, lãi vào ngày 15 hàng tháng; lãi suất 12%/năm, lãi được V2 chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để bảo đảm cho số tiền vay này, ông T3, bà T4 có thế chấp tài sản cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7539196.22.664 ngày 07/12/2022. Tài sản thế chấp là thửa đất số 363 (tờ bản đồ số 15, loại đất ở đô thị) và căn nhà trên đất. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số bìa CR 756230, số vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 mang tên bà Dương Thị N1 (chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 ngày 30/11/2022).

V2 đã giải ngân cho ông T3, bà T4 số tiền vay theo 02 hợp đồng tín dụng trên. Cụ thể, vào ngày 12/7/2022 giải ngân 7.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 5063045.22 và giải ngân 411.000.000 đồng vào ngày 11/8/2023 theo Khế ước nhận nợ số 8014140.23.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3, bà T4 thực hiện nghĩa vụ được 26 kỳ thì ngưng. Đến ngày 15/8/2024, 02 hợp đồng vay trên chuyển sang nợ quá hạn. VIB nhiều lần yêu cầu ông T3, bà T4 trả nợ nhưng họ không thực hiện. Do đó, VIB khởi kiện yêu cầu ông T3, bà T4 trả số tiền tính đến ngày 05/8/2025 theo nội dung biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, V2 yêu cầu ông T3, bà T4 phải có nghĩa vụ trả cho VIB số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 9.823.549.146 đồng, bao gồm: Tiền vốn 7.105.520.000 đồng, lãi trong hạn 947.286.617 đồng, lãi quá hạn 1.770.742.529 đồng; yêu cầu ông T3, bà T4 tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại các văn bản tín dụng. Trường hợp ông T3, bà T4 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, V2 được quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để trả hết số tiền nợ, ông T3, bà T4 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho V2 cho đến khi hết nợ.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, bị đơn là ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 trình bày:*

Vào tháng 10 năm 2020, bà Nguyễn Thị Ngọc C nhận chuyển nhượng thửa đất số 363 (tờ bản đồ số 15, loại đất ở đô thị) từ bà Dương Thị N1. Sau đó, ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Nguyễn Thị Ngọc C và thế chấp nhà, đất cho V2. Thời gian sau, bà N1 và ông G1 cùng các con đến ở tại nhà đất của ông bà cho đến nay. Do đó, ông, bà yêu cầu bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q di dời để trả lại cho ông bà căn nhà gắn liền với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15 theo GCN QSDĐ số bia CR 756230, số vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 cấp cho bà Dương Thị N1 (chỉnh lý biến động ngày 20/11/2022, chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T3 trình bày: Vợ chồng ông thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với V2 để vay vốn của V2. Nay, vợ chồng ông đồng ý trả lại tiền vốn còn nợ, về phần tiền lãi đề nghị V2 có xem xét giảm một phần lãi. Vợ chồng ông là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và sở hữu đối với căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15. Tài sản này, vợ chồng ông mua lại từ bà Nguyễn Thị Ngọc C, được xác nhận của Văn phòng Đ chi nhánh L ngày 30/11/2022. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu những người đang sinh sống tại nhà và đất này phải di dời trả lại cho vợ chồng ông 80m² đất gắn với căn nhà có cấu trúc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản trích đo hiện trạng khu đất. Đất đã được cấp quyền sử dụng theo GCN QSDĐ số CS40455 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 05/6/2019 cho bà Dương Thị N1, ngày 30/11/2022 Văn phòng Đ biến động chuyển nhượng cho Trần Thanh T3, Nguyễn Ngọc T4. Vợ chồng ông đồng ý cho ông G2, bà N1, chị G2, chị S, anh P và chị Q được lưu cư tại nhà và đất theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc thuộc đất giao thông theo kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Đ1.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1 trình bày:*

Vào tháng 10/2020, ông bà có thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị Ngọc C căn nhà cấp 4 gắn với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15, diện tích 80,0m² với giá là 4.500.000.000 đồng. Bà C trả trước được 2.900.000.000 đồng và làm giấy còn nợ số tiền 1.600.000.000 đồng. Giữa ông bà với bà C có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và bà C có viết thêm giấy tay. Sau đó, bà C sang tên GCN QSDĐ thế chấp vay ngân hàng đem tiền về trả lại cho ông bà. Từ khi bà C hoàn tất các thủ tục sang tên, ông bà vẫn tiếp tục sử dụng nhà, đất đã bán cho đến nay. Tuy nhiên, ông bà không thấy cán bộ Ngân hàng nào đến nhà, đất để thẩm định cho vay. Thời gian qua, bà C có trả cho ông bà được một số tiền và còn nợ lại 1.000.000.000 đồng cho đến nay. Nay, ông bà yêu cầu bà C trả cho ông bà phần tiền còn nợ này, ông bà không yêu cầu trả lãi. Ông bà không có mua bán gì với ông T3, bà T4 nên ông bà không đồng ý việc ông T3, bà T4 thế chấp tài sản của ông bà đang ở cho Ngân hàng, không đồng ý giao nhà để Ngân hàng xử lý nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N1, ông G1 là bà Thái Thị Diễm T5 trình bày: Nguồn gốc căn nhà gắn liền với thửa đất đang tranh chấp là của bà N1. Tháng 10 năm 2020, bà N1 chuyển nhượng nhà, đất này cho bà C với giá 4.500.000.000 đồng, các bên có viết giấy ngày 28/10/2020, có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ban đầu bà C thanh toán 2.900.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng, bà N1 và bà C thống nhất ký kết hợp đồng vay tài sản với nội dung bà C có vay của bà N1 số tiền 1.600.000.000 đồng và cam kết trả lại trong 60 ngày. Sau khi ký hợp đồng vay tiền, bà C tiến hành thủ tục sang tên và được chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 28/10/2020 trên GCN QSDĐ. Sau đó, bà C có trả tiền mặt và chuyển khoản nhiều lần và còn nợ lại bà N1 là 1.000.000.000 đồng đến nay. Nay, bà N1 căn cứ Hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020, yêu cầu bà C phải trả lại cho bà 1.000.000.000 đồng, bà N1 không yêu cầu trả lãi, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà trên đất giữa bà với bà C. Bà N1 chỉ đồng ý di dời ra khỏi nhà, đất khi bà C trả hết 1.000.000.000 đồng còn nợ theo hợp đồng vay tài sản. Bà N1 không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với ông T3, bà T4 và hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T3, bà T4 với V2. Theo Hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020 thể hiện, bà C chỉ vay tiền của bà N1 và nguồn gốc nhà, đất là tài sản riêng của bà N1 nên ông G1 yêu cầu được rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bà C. Phía ông G1 cũng không có tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản giữa VIB với ông T3, bà T4.

Các đương sự còn lại là bà Nguyễn Thị Ngọc C, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 03/2026/QĐ-SCBSBA ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 147, Điều 157, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

- Khoản 14 và khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 299, 302, 318, 319, 323, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 11, Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024;

- Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26, 27 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 và lệ phí Tòa án;

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

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là VIB.

[1.1] Buộc ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 có nghĩa vụ trả cho V2 tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 9.823.549.146đ. Trong đó, tiền vốn là 7.105.520.000đ, lãi trong hạn 947.286.617đ, lãi quá hạn là 1.770.742.529đ. Số tiền này xuất phát từ Hợp đồng tín dụng số 4075797.22 ngày 11/7/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 5063045.22 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2762705.23 ngày 10/8/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 8014140.23 ngày 11/8/2022.

[1.2] Trường hợp, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, VIB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7539196.22.664 ngày 07/12/2022. Tài sản thế chấp là nhà ở, công trình, vật kiến trúc khác gắn liền với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15, diện tích 80m², loại đất ở đô thị (theo GCN QSDĐ số bìa CR 756230, sổ vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 mang tên bà Dương Thị N1 (chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 ngày 30/11/2022)).

[1.3] Trường hợp, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, V2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên.

[1.4] Trường hợp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn lại cho V2.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4.

Buộc bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q di dời để trả lại cho ông T3, bà T4 căn nhà (cấu trúc móng bó nền gạch ceramic, khung cột sắt hộp, vách gạch xây, mái tole, đỡ mái sắt hộp, trần có tấm cách nhiệt và gác suốt kết cấu mâm sắt hộp, sàn lót simpo, vách tole, trước căn nhà có mái hiên khung sắt hộp, mái tole, không vách), gắn liền với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đ1). Đất đã được cấp quyền sử dụng theo GCN QSDĐ số bìa CR 756230, số vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 cấp cho bà Dương Thị N1; chỉnh lý biến động ngày 20/11/2022, chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4.

Bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q được lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh T3 và bà Nguyễn Ngọc T4 về việc tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc thuộc đất giao thông, gồm có diện tích 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 45, 9, 47 và 8,9m² được giới hạn bởi các điểm 46, 47, 9, 6, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đ1.

[4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh G1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho ông và bà Dương Thị N1 số tiền 1.000.000.000đ.

[5] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị N1 số tiền còn nợ là 1.000.000.000đ. Số tiền này xuất phát từ Hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, 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 23/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng bà Nguyễn Thị Ngọc C chỉ nợ bà Dương Thị N1 số tiền 300.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn VIB do ông Nguyễn Minh T2 đại diện theo ủy quyền trình bày: V2 không có kháng cáo và đối với kháng cáo của bà C liên quan đến bà N1 thì VIB không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C do bà Thái Thị G3 đại diện trình bày: Bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định

bà C có ký hợp đồng vay tiền ngày 28/10/2020 số tiền 1.600.000.000 đồng như bà N1 khởi kiện. Nhưng thời gian qua, bà C đã chuyển khoản nhiều lần, cũng như trả tiền mặt cho bà N1 và con bà N1 nên theo bà C chỉ còn nợ bà N1 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà C không nhớ cụ thể và không có chứng cứ để chứng minh cho việc đã thanh toán tiền cho bà N1. Bà C xác định chỉ cung cấp được file ghi âm đã kèm theo đơn kháng cáo và thừa nhận nội dung cuộc nói chuyện giữa bà N1 và bà C tuy không cụ thể rõ ràng nhưng theo ý chí bà C thì nói về hợp đồng vay 1.600.000.000 đồng bà N1 đang khởi kiện và thừa nhận bà C còn nợ khoảng 300.000.000 đồng hoặc hơn 300.000.000 đồng, vì nếu còn khoản nào khác thì đã được đề cập đến. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc C; giữ nguyên Bản án dân sự số 173/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc C làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 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.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh G1, bà Dương Thị N1 là bà Thái Thị Diễm T5 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P, chị Nguyễn Thị Phương Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc C, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Bà Dương Thị N1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc C trả số tiền vay còn thiếu 1.000.000.000 đồng. Theo lời trình bày của bà N1, số tiền 1.000.000.000 đồng bà C còn nợ xuất phát từ việc mua bán nhà, đất giữa bà N1 với bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 24/10/2020, và Giấy nợ tiền mua nhà ngày 28/10/2020 do bà N1 cung cấp. Đồng thời theo bà N1, do chưa đủ tiền thanh toán hết giá trị của hợp đồng chuyển nhượng đất, mua bán nhà trên đất nên bà C và bà N1 đã thống nhất, chuyển phần tiền chưa thanh toán thành tiền vay có thời hạn, có lãi theo Hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020, có công chứng tại Văn phòng C2, thể hiện rõ số tiền vay 1.600.000.000 đồng với thời hạn vay 60 ngày kể từ ngày 22/10/2020 đến ngày 22/12/2020, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ số CS04055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 05/6/2019.

Do đã hết thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày vay và đến nay bà C vẫn không trả hết số tiền vốn vay, còn nợ lại 1.000.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà C vắng mặt, không có ý kiến và không cung cấp chứng cứ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1, buộc bà C phải có nghĩa vụ trả cho bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nay bà C kháng cáo cho rằng chỉ còn nợ bà N1 số tiền 300.000.000 đồng và cung cấp file ghi âm cho rằng ghi cuộc hội thoại ngày 16/5/2025 giữa bà N1 và bà C, cho rằng có thể hiện nội dung bà N1 thừa nhận bà C chỉ còn nợ 300.000.000 đồng. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C thừa nhận đúng trước đây có giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán căn nhà trên đất của bà N1; cũng như có nợ lại số tiền 1.600.000.000 đồng nên thống nhất thỏa thuận chuyển thành hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020 như bà N1 trình bày; nhưng sau đó, bà C đã thanh toán cho bà N1 hoặc con bà N1 bằng hình thức chuyển khoản, tiền mặt nhiều lần nên chỉ còn nợ lại 300.000.000 đồng và xác định không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán xong cho bà N1 số tiền 1.300.000.000 đồng nên không có cơ sở đề Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét ý kiến trên. Ngoài ra, nội dung file ghi âm bà C cung cấp không thể hiện được nội dung cuộc hội thoại, được bà C cho rằng giữa bà C và bà N1 là đang nói về số tiền vay của hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020 mà bà N1 đang khởi kiện; xoay quanh cuộc hội thoại cũng chỉ nói với số tiền còn thiếu cỡ 300, hoặc 320 hơn gì đó – không rõ ràng, cụ thể. Điều này, đã được người đại diện theo ủy quyền của bà C cũng xác định nội dung cuộc hội thoại trong file ghi âm là không rõ ràng, chỉ theo ý chí bà C cho rằng cuộc hội thoại đang nói về số nợ của hợp đồng vay ngày 28/10/2020, nếu còn giao dịch khác thì đã được đề cập đến. Do bà N1 cũng như người đại diện ủy quyền bà N1 vắng mặt tại phiên tòa nên không thể xác định bà N1 có thừa nhận nội dung cuộc hội thoại theo file ghi âm bà C cung cấp như ý chí bà C trình bày hay không.

Từ những phân tích trên, bà C kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà N1 số tiền 300.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc đã thanh toán được 1.300.000.000 đồng cho bà N1 trong tổng số tiền vay

1.600.000.000 đồng, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm: Buộc bà C có trách nhiệm trả cho bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc C.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 03/2026/QĐ-SCBSBA ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 147, Điều 157, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Khoản 14 và khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Các Điều 299, 302, 318, 319, 323, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 11, Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024;

- Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26, 27 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 và lệ phí Tòa án;

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

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q1.

[1.1] Buộc ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 9.823.549.146đ (chín tỷ tám trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó, tiền vốn là 7.105.520.000đ, lãi trong hạn 947.286.617đ, lãi quá hạn là 1.770.742.529đ. Số tiền này xuất phát từ Hợp đồng tín dụng số 4075797.22 ngày 11/7/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 5063045.22 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2762705.23 ngày 10/8/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 8014140.23 ngày 11/8/2023.

Kể từ ngày 29/9/2025 cho đến khi thi hành án hết số tiền còn nợ, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 4075797.22 ngày 11/7/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 5063045.22 ngày 12/7/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2762705.23 ngày 10/8/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nợ số 8014140.23 ngày 11/8/2023.

[1.2] Trường hợp, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7539196.22.664 ngày 07/12/2022. Tài sản thế chấp là nhà ở, công trình, vật kiến trúc khác gắn liền với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 15, diện tích 80m², loại đất ở đô thị (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 756230, sổ vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 mang tên bà Dương Thị N1 (chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 ngày 30/11/2022)).

[1.3] Trường hợp, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên.

[1.4] Trường hợp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ, ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4.

Buộc bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q di dời để trả lại cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 căn nhà (cấu trúc móng bó nền gạch ceramic, khung cột sắt hộp, vách gạch xây, mái tole, đỡ mái sắt hộp, trần có tấm cách nhiệt và gác suốt kết cấu mâm sắt hộp, sàn lót simpo, vách tole, trước căn nhà có mái hiên khung sắt hộp, mái tole, không vách), gắn liền với thửa đất

số 363, tờ bản đồ số 15 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đ1). Đất đã được cấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 756230, số vào sổ CS04055 ngày 05/6/2019 cấp cho bà Dương Thị N1; chỉnh lý biến động ngày 20/11/2022, chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4.

Bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh G1, chị Nguyễn Thị Ngọc G2, chị Nguyễn Thị Ngọc S, anh Trần Đình P và chị Nguyễn Thị Phương Q được lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh T3 và bà Nguyễn Ngọc T4 về việc tự nguyện tháo dỡ các vật kiến trúc thuộc đất giao thông, gồm có diện tích 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 45, 9, 47 và 8,9m² được giới hạn bởi các điểm 46, 47, 9, 6, 1 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đ1.

[4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh G1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho ông Lê Thanh G1 và bà Dương Thị N1 số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

[5] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị N1 số tiền còn nợ là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Số tiền này xuất phát từ Hợp đồng vay tài sản ngày 28/10/2020.

Kể từ ngày bản án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Thanh T3 và bà Nguyễn Ngọc T4 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Dương Thị N1, ông Lê Thanh Giàu C1 nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 5.900.000đ (năm triệu chín trăm nghìn đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Q1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.345.000đ (năm mươi tám triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002259 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang).

Ông Trần Thanh T3 và bà Nguyễn Ngọc T4 phải chịu án phí là 117.823.500đ (một trăm mười bảy triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn năm trăm đồng). Được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003096 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang). Ông Trần Thanh T3, bà Nguyễn Ngọc T4 còn phải nộp là 117.523.500 (một trăm mười bảy triệu, năm trăm hai mươi nghìn năm trăm) đồng.

Bà Dương Thị N1 và ông Lê Thanh G1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Bà Dương Thị N1 và ông Lê Thanh G1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu số 0002731 ngày 21/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang).

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải nộp án phí là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006903 ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 9 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 - An Giang;
- Dương 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