TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2026/KDTM-PT
Ngày 18-9-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Ông Chu Long Kiếm

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Ông Đặng Quang Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2026/TLPT-KDTM ngày 07-8-2026; về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số số 06/2026/KDTM-ST ngày 28-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/QĐ-PT ngày 12-8-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2026/QĐ-PT ngày 07-9-2026; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng; địa chỉ: Số 1**, Trần Quang K, phường H, thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Việt H, chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Đức H, Phó Giám đốc phụ trách Trung tâm xử lý nợ, Ngân hàng; vắng mặt.

Người được uỷ quyền lại:

1. Ông Trần Văn D, Căn cước công dân (CCCD) số 0220660061**, Ngân hàng, chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 2* đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Bà Triệu Quỳnh N, CCCD số 0201870090**, Ngân hàng, chi nhánh C; địa chỉ: Số 12* đường 3/2 phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt;

3. Ông Nguyễn Tuấn A, CCCD số 0250920083**; Ngân hàng; địa chỉ: Số 5**ường Nguyễn Văn C, phường B, thành phố H; có mặt.

4. Ông Nguyễn Đình D, CCCD số 0010870095**; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thuý H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 1* hẻm * ngách * ngõ 12* đường Lê L, khối * phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

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

1. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1971; CCCD 0201710007**; địa chỉ: Số * tổ * khối * phường Kỳ L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt

2. Anh Lê L, sinh năm 1992; địa chỉ: Số * Tổ * khối **phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Chị Lê Thu U, sinh năm 1998; địa chỉ: Số * Tổ * khối **phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Công ty TNHH Everwave V; địa chỉ: Số 4**đường 3/* khối 2* phường K, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thuý Q, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

5. Ông Đào Trọng K, sinh năm 1959, CCCD 0330590052**; địa chỉ: Số 4* đường Đ, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đề nghị của bà Đào Thúy H, Ngân hàng (gọi tắt là Ngân hàng) cho bà Đào Thúy H vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh; tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho người vay là 18 tỷ đồng**;** việc vay nợ được thực hiện theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

- Hợp đồng số 01.09/2022/7317358/HĐTD ngày 12-12-2022, số tiền cho vay là 4,5 tỷ đồng; ngày giải ngân 16-12-2022; ngày đáo hạn 12-5-2023;

- Hợp đồng số 01.10/2022/7317358/HĐTD ngày 16-12-2022, số tiền cho vay 2,4 tỷ đồng; ngày giải ngân 16-12-2022; ngày đáo hạn 16-5-2023;

- Hợp đồng số 01.11/2022/7317358/HĐTD ngày 08-02-2023, số tiền cho vay 3,5 tỷ đồng; ngày giải ngân 08-02-2023; ngày đáo hạn 08-7-2023;

- Hợp đồng số 01.01/2023/7317358/HĐTD ngày 14-4-2023, số tiền cho vay 4,5 tỷ đồng; ngày giải ngân 14-4-2023; ngày đáo hạn 14-9-2023;

- Hợp đồng số 01.02/2023/7317358/HĐTD ngày 14-4-2023, số tiền cho vay 3,1 tỷ đồng; ngày giải ngân 14-4-2023; ngày đáo hạn 14-9-2023.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y, theo Hợp đồng thế chấp số

01/2019/7319274/HĐBĐ, ngày 11-01-2019 giữa bên thế chấp là ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với bên nhận thế chấp là Ngân hàng, được công chứng ngày 14-01-2019 tại Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Lạng Sơn và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15-01-2019 theo quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm cụ thể là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 33, diện tích 530,0m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CP 834904, số vào sổ cấp GCN: CS-02198 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 28-12-2018 mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị N; đã được đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Lạng Sơn ngày 07-01-2019 mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là thửa đất số 67).

- Quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 33, diện tích 7.928,1m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số CL 764066, số vào sổ cấp GCN: CH-02177 do UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S (gọi tắt là thửa đất số 145).

- Quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 33, diện tích 185,5m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số CL 764065, số vào sổ cấp GCN: CH-02178 do UBND huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S (gọi tắt là thửa đất số 146).

- Quyền sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.841m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số CL 764068, số vào sổ cấp GCN: CH-02176 do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S (gọi tắt là thửa đất số 158).

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Bắt đầu từ ngày 12-5-2023, bà Đào Thúy H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ; Ngân hàng đã ra Thông báo trả nợ quá hạn nhiều lần nhưng không có kết quả. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Bà Đào Thúy H phải trả Ngân hàng toàn bộ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 27-5-2026 là **25.054.233.832 đồng**, trong đó có 17,660.000.000 đồng nợ gốc**,** 5.550.409.755 đồng tiền lãi trong hạn và 1.843.824.077 đồng tiền lãi quá hạn; đồng thời bà Đào Thúy H tiếp tục trả lãi theo hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ. Thời hạn trả nợ chậm nhất ngày 28-5-2027, bà Đào Thuý H phải thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp bà Đào Thuý H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/7319274/HĐBĐ lập ngày 11-01-2019 giữa ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với Ngân hàng.

- Trường hợp các tài sản bảo đảm bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để làm dự án giải phóng mặt bằng theo quy định của tỉnh Lạng Sơn thì đề nghị Toà án tuyên Ngân hàng có quyền quyền thụ hưởng về quyền nhận đền bù, quyền hưởng tái định cư và các quyền khác theo quy định của pháp luật để đảm

bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay của bà Đào Thuý H tại Ngân hàng.

- Trường hợp xử lý hết các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Đào Thuý H vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ ngân hàng đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án chủ trì thể hiện:

- Đối với thửa số 67: Hiện có 64,9m^2 (vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A39,A38) đã được đăng ký biến động mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y vào ngày 07-01-2019 nhưng thực tế hiện nay ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng; ranh giới giữa phần đất mà ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với ông Đào Trọng K là bức tường xây gạch chỉ cao 2m dài 53,03 m do ông Đào Trọng K xây dựng.

- Đối với thửa đất số 145: Hiện có 1,6m^2 (vị trí đỉnh thửa A3,A4,B9,A39) và diện tích 4,3m^2 (vị trí đỉnh thửa A7,A8,A9) đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Hồng S vào ngày 13-12-2018 nhưng thực tế ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng.

Ngân hàng đề nghị được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và GCNQSDĐ mà vợ chồng ông Lê Hồng S bà Trần Thị Y đã được cấp.

Bị đơn bà Đào Thúy H thừa nhận việc bà được ký các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, số tiền vay như Ngân hàng đã trình bày. Bà có quan hệ họ hàng với ông Lê Hồng S và là nhân viên Công ty của ông Lê Hồng S nên bà đứng tên ký Hợp đồng vay tiền hộ ông Lê Hồng S. Việc không trả nợ đúng hạn là do ông Lê Hồng S làm ăn thua lỗ và tai nạn tử vong vào năm 2023.

Bà Đào Thuý H đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, đồng ý xử lý tài sản bảo đảm. Bà Đào Thuý H không đồng ý tiếp tục phải trả nợ Ngân hàng số tiền còn thiếu cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ nếu trường hợp xử lý hết các tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Đối với phần diện tích đất trong GCNQSDĐ của vợ chồng ông Lê Hồng S nhưng hiện ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng, bà Đào Thuý H trình bày: Khi bà vào làm việc tại Công ty của ông Lê Hồng S, bà đã thấy có bức tường gạch ngăn cách giữa đất của Công ty ông Lê Hồng S với đất của ông Đào Trọng K như hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Y trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Hồng S, vợ chồng bà có 02 người con chung là anh Lê L và chị Lê Thu U. Bà không tham gia kinh doanh nhưng bà biết thực chất bà Đào Thuý H chỉ đứng tên vay Ngân hàng hộ ông Lê Hồng S. Tài sản thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay đứng tên bà Đào Thuý H là tài sản chung của bà và ông Lê Hồng S. Sau khi ông Lê Hồng S chết (ngày 11-5-2023), gia đình gặp khó khăn nên bà Đào Thuý H không trả được nợ đúng hạn; năm 2024, bà cho Công ty TNHH Everwave V thuê các thửa đất là tài sản thế chấp. Đề nghị Ngân hàng gia hạn cho gia đình bà thời gian 01 năm để gia đình bà thu việc trả nợ Ngân hàng. Nếu phải xử lý tài sản thế chấp, bà nhất trí với ý kiến của Ngân hàng việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký và GCNQSDĐ mà vợ

chồng bà đã được cấp (xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần diện tích đất của thửa 67 và thửa 145 mà ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng).

Các con của bà Trần Thị Y là anh Lê L và chị Lê Thu U: Nhất trí với ý kiến của bà Trần Thị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đào Trọng K trình bày*:*

Khu đất của ông có diện tích hơn 5.000m², do ông nhận chuyển nhượng qua nhiều thời điểm và hiện đang sử dụng làm trụ sở Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng C. Khu đất của ông liền kề với đất của vợ chồng bà Trần Thị Y, ranh giới xác định là tường rào giữa hai bên đã được xác lập và sử dụng ổn định từ lâu, không có tranh chấp. Ông đã xây dựng, cải tạo tường rào từ năm 2008 và tiếp tục hoàn thiện ranh giới trong các năm sau đó. Ông Đào Trọng K không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với 64,9m² thuộc một phần thửa 67 và 5,9m^2 thuộc một phần thửa 145 mà hiện ông đang quản lý, sử dụng. Đối với diện tích 4,8m² đất của ông bị công trình nhà vệ sinh của vợ chồng ông Lê Hồng S lấn sang, ông không có yêu cầu giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quyền yêu cầu độc lập nhưng ông xác định không có yêu cầu độc lập về tranh chấp quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng thế chấp, mà chỉ có ý kiến phản đối việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích ông đang thực tế quản lý, sử dụng.

Tại Bản án số 06/2026/KDTM-ST ngày 28-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn; quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng.

1.1. Về nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Buộc bà Đào Thúy H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền (tạm tính đến hết ngày 27-5-2026) là **25.054.233.832** (hai mươi lăm tỷ, không trăm năm mươi tư triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi hai) đồng, bao gồm: Tổng nợ gốc là 17.660.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 5.550.409.755 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.843.824.077 đồng*;* theo các hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký giữa Ngân hàng và bà Đào Thúy H. Thời hạn trả nợ, chậm nhất ngày 28-5-2027.

1.2. Kể từ ngày 28-5-2026, bà Đào Thúy H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng nói trên giữa bà Đào Thúy H với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.3. Chậm nhất ngày 28-5-2027, bà Đào Thúy H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì từ ngày 29-5-2027, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp đã ký số 01/2019/7319274/HĐBĐ, ngày 11-01-2019 giữa ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

diện tích 465,1m^2 vị trí đỉnh thửa A33,A34,A35,A36,A37,A38,A39 thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 33, có tổng diện tích 530m^2, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 28-12-2018 mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị N; đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ngày 07-01-2019 mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 7.922.2m^2 vị trí đỉnh thửa A4,A5,A6,A7,A9,A10,A11,A12,A13,A45, A44,A43,A20,A21,A22,A23,A24,A25,A26,A27,A40,A41,A42,A30,A31,A32, A33, A39,B9 thuộc một phần thửa đất số 145, tờ bản đồ số 33, (trong tổng diện tích 7.928,1m^2); đã được Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 33, diện tích 185,5m^2 vị trí đỉnh thửa A27,A28,A29,A30,A42,A41,A40; đã được Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.841m^2, vị trí đỉnh thửa A13,A14,A15,A16,A17,A18,A19,A20,A43,A44,A45; đã được Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ ngày 13-12-2018 mang tên ông Lê Hồng S.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì bà Đào Thúy H vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 01/2019/7319274/HĐBĐ, ngày 11-01-2019 giữa ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với Ngân hàng vô hiệu một phần. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý thế chấp, đối với: Diện tích 64,9m^2, vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A39,A38 và tài sản gắn liền với đất, thuộc một phần thửa đất số 67; Diện tích 1,6m^2 vị trí đỉnh thửa A3,A4,B9,A39 và diện tích 4,3m^2 vị trí đỉnh thửa A7,A8,A9 và tài sản gắn liền với đất, thuộc một phần thửa đất số 145.

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

Trong thời hạn nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Trước khi khi Hợp đồng thế chấp, cán bộ Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp; Hợp đồng thế chấp được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo

hướng: Công nhận toàn bộ hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 01/2019/7319274/HĐBĐ ký ngày 11-01-2019 giữa Ngân hàng với ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y.

Tại đơn xin hoãn phiên tòa/xét xử vắng mặt đề ngày 01-9-2026, bị đơn Đào Thúy H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Y trình bày: Bị đơn Đào Thúy H là cháu của ông Lê Hồng S (chồng của bà); chị Đào Thúy H ký Hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng tiền hộ ông Lê Hồng S. Bà nhất trí với nội dung, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Đào Trọng K trình bày: Theo kết quả đo vẽ thể hiện tại mảnh trích đo thể hiện: Diện tích đất hiện nay ông đang quản lý sử dụng có 64,9m² đất thuộc một phần thửa 67 và 5,9m^2 đất thuộc một phần thửa 145; đều đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà Trần Thị Y, nhưng thực tế diện tích đất này đã được ông quản lý sử dụng ổn định từ lâu, có ranh giới cố định, không phát sinh tranh chấp; ông không biết diện tích đất mà ông đang quản lý sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà Trần Thị Y. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng; không đồng ý trả diện tích đất này cho bà Trần Thị Y. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho ông nhưng do không hiểu quy định của pháp luật nên ông không làm đơn yêu cầu độc lập. Nay ông thấy rằng, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng có liên quan trực tiếp đến quyền quản lý sử dụng 64,9m² đất thuộc một phần thửa 67 và 5,9m^2 đất thuộc một phần thửa 145 của ông. Vì vậy, ngày 07-9-2026 ông đã gửi đơn yêu cầu độc lập đến Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, đề nghị bà Trần Thị Y trả lại ông 64,9m² đất thuộc một phần thửa 67, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng: Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không phát hiện hiện trạng thửa đất số 67 và hiện trạng thửa đất số 145 không trùng với ranh giới cấp GCNQSDĐ; không phát hiện việc ông Đào Trọng K thực tế đang quản lý sử dụng 64,9m² đất thuộc một phần thửa 67 và 5,9m^2 đất thuộc một phần thửa 145. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đào Trọng K trình bày: Khu đất của ông đang sử dụng làm trụ sở Công ty được ông mua từ năm 2008, giáp với đất của vợ chồng bà Trần Thị Y, có hàng rào ranh giới là bức tường xây năm 2008, đến năm 2012 ông xây chồng lên, cao hơn; quá trình quản lý sử dụng đất không phát sinh tranh chấp. Tại cấp phúc thẩm, ông Đào Trọng K

có đơn yêu cầu độc lập và cung cấp tài liệu chứng cứ mới kèm theo để chứng minh quyền quản lý sử dụng của ông Đào Trọng K đối với diện tích đất nói trên.

Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 28-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên toà được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, vắng mặt bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, một số người tham gia tố tụng khác vắng mặt nhưng đã có lời khai, lời trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm. Mặt khác, các đương sự có mặt tại phiên toà không ai đề nghị hoãn phiên toà. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngân hàng và bà Đào Thúy H đã ký 05 Hợp đồng tín dụng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh; theo đó Ngân hàng đã giải ngân tổng số 18 tỷ đồng. Theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/7319274/HĐBĐ, ngày 11-01-2019 giữa Ngân hàng với ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y đã được công chứng ngày 14-01-2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15-01-2019 theo quy định của pháp luật; tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 67, 145, 146, 158 như đã trình bày tại phần nội dung vụ án. Quá trình thực hiện Hợp đồng, do bà Đào Thúy H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Đào Thúy H có nghĩa vụ thanh toán nợ, nếu bà Đào Thúy H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nói trên.

[3] Tại cấp sơ thẩm, bà Đào Thúy H thừa nhận việc bà ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng như Ngân hàng đã trình bày. Nhưng thực tế, bà đứng tên ký Hợp đồng vay tiền hộ ông Lê Hồng S. Việc bà Đào Thúy H ký Hợp đồng tín dụng để vay tiền hộ ông Lê Hồng S cũng được bà Trần Thị Y (vợ ông Lê Hồng S) thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Do bà Đào Thúy H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đào Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 15-5-2026) là 25.054.233.832 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét nội dung, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng:

[5.1] Để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng mà bà Đào Thúy H đã ký với Ngân hàng; ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y đã thế chấp quyền sử dụng các thửa đất 67, 145, 146, 158; theo Hợp đồng thế chấp số

01/2019/7319274/HĐBĐ, ngày 11-01-2019 giữa Ngân hàng với ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[5.2] Theo kết quả xem xét thẩm định thể hiện:

[5.2.1] Hiện có 64,9m^2 (vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A39,A38) thuộc một phần thửa đất số 67, đã được đăng ký biến động mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y vào ngày 07-01-2019 nhưng thực tế hiện nay ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng; có 1,6m^2 (vị trí đỉnh thửa A3,A4,B9,A39) và 4,3m^2 (vị trí đỉnh thửa A7,A8,A9) cùng thuộc một phần thửa đất số 145, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Hồng S vào ngày 13-12-2018 nhưng thực tế ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng.

[5.2.2] Ranh giới giữa phần đất mà ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y với diện tích đất mà ông Đào Trọng K đang quản lý sử dụng đã được tạo lập từ lâu, các bên quản lý sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đào Trọng K trình bày: Ông không biết diện tích 64,9m² đất thuộc một phần thửa 67 và 5,9m^2 đất thuộc một phần thửa 145 mà ông đang quản lý sử dụng, đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà Trần Thị Y; yêu cầu bà Trần Thị Y trả lại diện tích đất này cho ông.

[7] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích quyền yêu cầu độc lập cho ông Đào Trọng K nhưng ông Đào Trọng K không có đơn yêu cầu độc lập. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07-9-2026 ông Đào Trọng K đã gửi đơn yêu cầu độc lập đến Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, yêu cầu bà Trần Thị Y trả lại ông 64,9m² đất thuộc thửa 67, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Hồng S và bà Trần Thị Y.

[8] Từ những căn cứ, diễn biến nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Yêu cầu độc lập của ông Đào Trọng K có liên quan trực tiếp đến nội dung, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Vì vậy, để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử thấy cần hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 28-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng nên được chấp nhận.

[10] Do hủy Bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Các vấn đề về thu thập đánh giá chứng cứ, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và các nội dung khác liên quan đến việc giải quyết vụ án sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 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. Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2026/KDTM-ST ngày 28-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Lạng Sơn;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001450 ngày 25-6-2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- Viện phúc thẩm VKSNDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 1 - Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 1 - Lạng Sơn;
- THADS khu vực * Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Phòng GĐKTTTr&THA;
- Lưu: H.Sơ, Tòa DS, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị Minh Thùy