

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 19/2026/DS - PT
Ngày 28 tháng 01 năm 2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Dung

Bà Lê Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:

Bà Mai Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2025/TLPT-DS ngày 13/10/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2025/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Công ty cổ phần M.

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Việt Á, số 9 đường Duy Tân, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Trường - Giám đốc; vắng mặt.

2. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần V(V)

Địa chỉ: Tòa V Tower, số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Công ty cổ phần M và ngân hàng V): Bà Tổng L - Chuyên viên xử lý nợ; có mặt.

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà 27-29 Đại lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Anh Hà T, sinh năm 1992;

Chị Vũ H, sinh năm 1997;

Cùng cư trú tại: Thôn Giang Hồng 1, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy (nay là xã Cẩm Tú), tỉnh Thanh Hoá; đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà A, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn Giang Hồng 1, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy (nay là xã Cẩm Tú), tỉnh Thanh Hoá.

2. Bà Đỗ N, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn Giang Hồng 1, xã Cẩm Giang, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá; bà N có yêu cầu độc lập; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Phạm Thanh T, Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12- Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:*

Theo các hợp đồng cho vay ký giữa V với ông Hà T và bà Vũ H, cụ thể: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2308039902544 ngày 15/08/2023 số tiền cho vay: 370.000.000đ, lãi suất 11,6%/năm. Giấy đề nghị vay vốn có TSBĐ kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 17/08/2023, số tiền giải ngân là 21.250.000đ.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Ông Hà T và bà Vũ H đã thế chấp các tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 330, Tờ bản đồ số: 48, đo vẽ năm 2008, địa chỉ: TDP Cửa Hà, Thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 060445, số vào sổ cấp GCN CS 06029 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa cấp ngày 16/08/2022; ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cẩm Thủy xác nhận chuyển nhượng cho bà Hà A; chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2308039902544 ngày 15/08/2023 tại Văn phòng Công chứng Mai Thị Oanh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hà T và bà Vũ H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/11/2023 nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 31/05/2024, V đồng ý bán và Công ty cổ phần M (sau đây gọi tắt là “Công ty M”) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay ký giữa V với ông Hà T và bà Vũ H. Cụ thể như sau: một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng cho vay hạn mức số LN2308039902544 ngày 15/08/2023; toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo

giấy đề nghị vay vốn có TSBĐ kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 17/08/2023.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Tổng số tiền ông Hà T và bà Vũ H đã trả đến ngày 11/8/2025: trả gốc 262,500đ, trả lãi 7,300,507đ. Tổng cộng 7.563.007đ.

Tính đến ngày 11/8/2025, ông Hà T và bà Vũ H còn nợ Công ty M và V tổng số tiền, cụ thể như sau:

		V	Công ty M	Công ty M và V
- Nợ gốc	:	37.000.000đ	353.987.500đ	390.987.500đ
- Nợ lãi	:	14.188.505đ	151.906.651đ	166.095.156đ
- Tổng cộng	:	51.188.505đ	505.894.151đ	557.082.656đ

Riêng khoản thẻ được Công ty CP M mua lại toàn bộ. Tính đến ngày 11/08/2025 nợ gốc là 20.987.500đ; nợ lãi 24.210.103đ; tổng 45.197.603đ.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu số tiền lãi 24.210.103đ đối với giấy đề nghị vay vốn có TSBĐ kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử (khoản thẻ) ký ngày 17/08/2023 giữa bị đơn ông Hà T bà Vũ H với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Hà T và bà Vũ H phải thanh toán cho V và Công ty M số tiền tính đến ngày 11/08/2025 là 532.872.553đ (*Năm trăm ba mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng*), cụ thể như sau:

Công ty CP M: Nợ gốc 353.987.500đ, nợ lãi 151.906.651đ – 24.210.103đ (Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện) = 127.696.548đ. Tổng cộng: 481.684.048đ

Ngân hàng V: Nợ gốc 37.000,000đ, nợ lãi 14.188.505đ. Tổng cộng: 51.188.505đ.

Và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi suất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến ngày thực tế ông Hà T và bà Vũ H thanh toán hết nợ cho M và V. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại

tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và bị đơn là anh Hà T và chị Vũ H Hải trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 11/12/2024, bị đơn ông Hà T trình bày: Vào ngày 15/8/2023 ông và vợ là chị Vũ H vay của Ngân hàng V số tiền 370.000.000đ, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 30/8/2024 vợ chồng anh còn nợ của Công ty cổ phần M và Ngân hàng V tổng số tiền nợ gốc và lãi là 469.520.682đ là đúng thực tế. Ông đề nghị không tham gia hoà giải và xét xử vắng mặt.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi và trực tiếp tổng đạt giấy triệu tập, thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác cho bà Hà và bà A. Bà Hà và bà A có mặt tại địa phương, nhưng từ chối nhận và vắng mặt không có lý do, không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ N trình bày: Bà ở trên thửa đất từ năm 1990 và có hộ khẩu thường trú tại TDP Cửa Hà, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa, bà N có một người con là Vũ Đình Ban sinh năm 1987, ngôi nhà hiện tại đang ở là nhà do các mạnh thường quân xây dựng cho vào năm 2003 thuộc sở hữu của bà N. anh Ban đi làm ăn xa, thỉnh thoảng có về nhà, anh Ban không có liên quan, đóng góp gì. Do sức khỏe không đảm bảo nên bà N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi của bà, bà N không biết ai là người vay và thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất với ngân hàng. Bà yêu cầu phải ưu tiên trả lại tài sản trên đất, phần còn lại mới được dùng để trả nợ cho ngân hàng.*

** Bà N có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi cho bà về tài sản là ngôi nhà trên diện tích đất tại TDP. Cửa Hà, TT. Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Cửa Hà, xã Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa) theo quy định của pháp luật.*

** Tại văn bản ngày 07/8/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày quan điểm: Bà N có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi cho bà về tài sản là ngôi nhà trên diện tích đất bảo đảm. Quá trình định giá xác định tổng giá trị tài sản là : 146.178.108đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu một trăm bảy mươi tám nghìn một trăm lẻ tám đồng). Tài sản trên thửa đất (ngôi nhà, các công trình trên đất..) là tài sản riêng của bà Đỗ Thị Nguyệt, không liên quan đến các khoản vay của vợ chồng anh Trí, chị Hà hay thế chấp của bà Hạnh.*

Đề nghị Ngân hàng TMCP V(V) và Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ phải thanh toán toàn bộ tài sản số tiền: 146.178.108đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu một trăm bảy mươi tám nghìn một trăm lẻ tám đồng) cho bà Đỗ Thị Nguyệt. Do điều kiện khó khăn (là hộ nghèo), bản thân là người cao tuổi, sức khỏe yếu, không có việc làm ổn định. Do vậy, Trợ giúp viên pháp lý kính đề nghị V và Công ty Cổ

phần M xem xét và có những hỗ trợ phù hợp với điều kiện hoàn cảnh của bà Nguyệt như: di chuyển chỗ ở mới hoặc tiếp tục cho bà Nguyệt ở thêm một thời gian nhất định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 119, 275, 280, 292, 295, 299, 317, 318, 320, 327, 463, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 96, khoản 4 Điều 177, Điều 179, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu số tiền lãi 24,210,103đ đối với giấy đề nghị vay vốn có TSBĐ kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 17/08/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/8/2025 là 532.872.553đ (*Năm trăm ba mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng*). Trong đó nợ gốc là 390.987.500đ; nợ lãi là 141.885.053đ, cụ thể như sau:

Công ty CP M: Nợ gốc: 353.987.500đ, nợ lãi: 127.696.548đ. Tổng cộng: 481.684.048đ;

Ngân hàng V: Nợ gốc: 37.000.000đ, nợ lãi: 14.188.505đ. Tổng cộng: 51.188.505đ.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/8/2025) bị đơn còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 330, tờ bản đồ số: 48 đo vẽ năm 2008, địa chỉ: TDP Cửa Hà, thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Cửa Hà, xã Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 060445, sổ vào sổ cấp GCN CS 06029 do Sở Tài nguyên và Môi

trường Thanh Hóa cấp ngày 16/08/2022; ngày 06/01/2023 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cẩm Thủy xác nhận chuyển nhượng cho bà Hà A.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho nguyên đơn.

Bà Đỗ N có trách nhiệm bàn giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 330, Tờ bản đồ số: 48, đo vẽ năm 2008, địa chỉ: TDP Cửa Hà, Thị trấn Phong Sơn, huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Cửa Hà, xã Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 060445, Số vào sổ cấp GCN CS 06029 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa cấp ngày 16/08/2022, chủ sở hữu là bà Hà A để cơ quan Thi hành án dân sự thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ cho ngân hàng.

Ngày 25/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12-Thanh Hóa ban hành kháng nghị số 02/KN-VKSKV12, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 12-Thanh Hóa về tố tụng, tài sản thế chấp và yêu cầu độc lập.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.
- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa giữ nguyên nội dung kháng nghị.
- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12-Thanh Hóa: hủy bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12-Thanh Hóa:

[2.1] Theo các tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, thể hiện: Các đương sự đều thừa nhận các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa V và anh T, chị H là đúng, anh T, chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng V và công ty M khởi kiện là đúng, Tòa án Khu vực 12 - Thanh Hóa

tuyên buộc anh T, chị H phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là có căn cứ.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp để vay vốn:

Bà Hà A ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của anh T và chị H, hợp đồng được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, trên thửa đất hiện nay có ngôi nhà trị giá hơn 146.000.000đ (theo định giá của Hội đồng định giá khi Tòa án sơ thẩm giải quyết) là nơi ở duy nhất mà bà N và cháu bà N là người khuyết tật đang sinh sống, bà N ở trên thửa đất này từ năm 1990, khi bà N chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hùng, chị Duyên có thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất hay không, sau đó vợ chồng chị Duyên, anh Hùng chuyển nhượng cho bà A chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngân hàng V khi ký hợp đồng thế chấp với bà Hà A chỉ căn cứ vào nội dung thỏa thuận của bà A: “thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất” để xác định toàn bộ tài sản trên đất và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, sử dụng của bà A (bên thế chấp) là không chính xác.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà N, nhưng chưa thu thập tài liệu chứng cứ về việc khi chuyển nhượng cho anh Hùng, chị Duyên có chuyển nhượng tài sản trên đất hay không, tại phần nhận định của bản án không nhận định về tài sản trên đất và trị giá ngôi nhà 146.000.000đ của bà N, lý do bà N phải giao nhà cho Ngân hàng V để phát mại, đấu giá thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng khi anh T, chị H không trả đầy đủ số tiền đã vay cho ngân hàng, nhưng tại phần quyết định lại buộc bà N phải giao toàn bộ nhà, đất để phát mại trong trường hợp anh T, chị H không trả được tiền cho ngân hàng là không đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn không thống nhất việc trả cho bà N trị giá ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của bà 146.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm nếu buộc ngân hàng phải trả trị giá ngôi nhà cho bà N sẽ mất quyền kháng cáo của ngân hàng, hơn nữa nội dung này đang là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm (lý do bà N làm nhà ở, và phải giao nhà cho ngân hàng...).

[5] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp bà Hà A và Ngân hàng V (bên nhận thế chấp) có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để nhận định, quyết định liên quan đến ngôi nhà của bà N trên đất là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, các sai sót nói trên, tại Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, do đó cần phải hủy vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, như đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa là chính xác.

[6] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* **Căn cứ:** Khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12-

Thanh Hóa, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 11/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND Khu vực 12-Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng