

Bản án số: 29 /2024/DS-PT  
Ngày: 14 - 6 - 2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Sỹ

*Các thẩm phán:* Ông Dương Viết Hải và ông Trần Trung Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:**  
Bà: Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2023/TLPT - DS ngày 14/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP N Việt Nam - Địa chỉ: Số 198 đường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B - Giám đốc Ngân hàng TMCP N Việt Nam, Chi nhánh Quảng Bình.

Người được ủy quyền lại (Giấy ủy quyền số 634/UQ-VCB.QB-HCNS ngày 27/12/2021 của Ngân hàng TMCP N Việt Nam, Chi nhánh Quảng Bình): Ông Phan Anh L, Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ thuộc Ngân hàng TMCP N Việt Nam chi nhánh Quảng Bình và ông Trương Mạnh T, Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng TMCP N Việt Nam huyện B thuộc Ngân hàng TMCP N Việt Nam chi nhánh Quảng Bình - Địa chỉ: Số C đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông L và ông T đều có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Trần Công T, sinh năm 1970 và bà Trần Thị T, sinh năm 1975 - Cùng cư trú tại: Tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Đều vắng mặt không có lý do.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Văn phòng Công chứng Trần Trọng K (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị L), địa chỉ: Số 02 đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh L - Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh D - Nhân viên Văn phòng Công chứng Trần Thị L. Vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Ngân hàng TMCP N Việt Nam, là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

- **Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:** Năm 2017, ông Trần Công T và bà Trần Thị T đã ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh Quảng Bình, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 130/2017/VCBQB, ngày 15/3/2017, số tiền vay là 1.900.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, tính từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên, lãi suất vay là 8,5%/năm, mục đích vay là để bù đắp tiền sửa chữa nhà ở gắn liền với đất.

+ Hợp đồng cho vay từng lần trung hạn số 805/2017/VCBQB, ngày 26/10/2017, số tiền vay là 135.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay, lãi suất trong hạn là 11%/năm, mục đích vay là để mua trang thiết bị nội thất.

Tổng số tiền mà ông Trần Công T, bà Trần Thị T vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh Quảng Bình là 2.035.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay trên, ông T, bà T đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 724, tờ bản đồ số 5 tại xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA341564 do UBND huyện Q cấp ngày 01/11/2004 mang tên hộ ông, bà Trần Công T, Trần Thị T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 325/2016/VCBQB ngày 15/6/2016; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 13 tại tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 534373 4 do UBND thị xã B cấp ngày 14/02/2017 mang tên Trần Công T - Trần Thị T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ 570.000.000 đồng tiền gốc và 364.271.211 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 130/2017/VCBQB, ngày 15/3/2017; trả được 33.750.000 đồng tiền gốc và 39.104.232 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 805/2017/VCBQB, ngày 26/10/2017 cho ngân hàng N.

Từ ngày 12/7/2020, ông T, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù phía Ngân hàng N đã nhiều lần thông báo, làm việc yêu cầu trả nợ nhưng ông T, bà T vẫn cố tình không trả nợ. Tính đến ngày 27/9/2023, số tiền nợ gốc và lãi mà ông T, bà T còn nợ ngân hàng N là 1.971.262.437 đồng (trong đó, nợ gốc 1.431.250.000 đồng; nợ lãi 504.868.464 đồng, lãi phạt 38.143.973 đồng). Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông T, bà T trả toàn bộ số tiền nợ trên. Trường hợp ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án

tuyên xử lý tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa hai bên nêu trên để thu hồi nợ.

- **Bị đơn ông Trần Công T trình bày:** Ông T thừa nhận có ký 02 Hợp đồng tín dụng để vay số tiền 2.035.000.000 đồng và ông đã thế chấp các tài sản đúng như Ngân hàng N đã trình bày. Tuy nhiên, do hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, làm ăn thua lỗ nên không có tiền để trả nợ mỗi tháng 250.000.000 đồng như biên bản hòa giải tại Tòa án. Vì vậy, ông T có nguyện vọng khi nào bán được tài sản thì sẽ trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng N.

- **Đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng Công chứng Trần Trọng K (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị L) trình bày:** Vào năm 2017, Văn phòng Công chứng Trần Trọng K (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị L) có công chứng 02 Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N và ông T, bà T, cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 325/2016/VCBQB ngày 15/6/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017. Quá trình công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình đã quyết định: *Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 319, 398, 401, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng ngân hàng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N Việt Nam. Buộc ông Trần Công T và bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam số tiền tính đến ngày 27/9/2023 là 1.971.262.437 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.431.250.000 đồng, nợ lãi 501.868.464 đồng, lãi phạt là 38.143.973 đồng).*

*Trường hợp ông Trần Công T, bà Trần Thị T không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP N Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 325/2016/VCBQB ngày 15/6/2016 để thu hồi nợ; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017 được ký kết giữa Ngân hàng V và ông T, bà T.*

Về án phí sơ thẩm: buộc ông T, bà T phải chịu 35.137.873 đồng; trả lại cho ngân hàng TMCP N Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.603.585 đồng. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu lãi trong quá trình thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N Việt Nam có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử lý tài sản thế chấp của ông Trần Công T và bà Trần Thị T để trả nợ cho Ngân hàng TMCP N Việt

Nam theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ngày 26/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn ông Trần Công T, bà Trần Thị T. Tuy nhiên, do trong phần tranh tụng tại phiên tòa thì nguyên đơn đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định lại phần tài sản thế chấp là thửa đất số 192. Xét thấy việc xem xét thẩm định lại tài sản thế chấp là cần thiết nên Hội đồng xét xử đã Quyết định tạm ngừng phiên tòa. Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định lại vụ án, Tòa án tiếp tục mở lại phiên tòa để xét xử lại vụ án. Tại phiên tòa hôm nay do có sự thay đổi về người tiến hành tố tụng trong vụ án (Kiểm sát viên Nguyễn Thị Lan Anh tham gia phiên tòa thay thế cho kiểm sát viên Nguyễn Thị Lệ Hà; Thẩm phán Trần Trung Thành thay thế cho Thẩm phán Nguyễn Xuân Diệu), do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử lại vụ án từ đầu. Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án tiếp tục vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Năm 2017, vợ chồng ông Trần Công T bà Trần Thị T đã ký 02 hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh Quảng Bình với tổng số tiền vay của cả hai hợp đồng là 2.035.000.000 đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 130/2017/VCBQB, ngày 15/3/2017, số tiền vay là 1.900.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, tính từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên, lãi suất vay là 8,5%/năm, mục đích vay là để bù đắp tiền sửa chữa nhà ở gắn liền với đất.

+ Hợp đồng cho vay từng lần trung hạn số 805/2017/VCBQB, ngày 26/10/2017, số tiền vay là 135.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay, lãi suất trong hạn là 11%/năm, mục đích vay là để mua trang thiết bị nội thất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ được 570.000.000 đồng tiền gốc và 364.271.211 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số: 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017; trả được 33.750.000 đồng tiền gốc và 39.104.232 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số: 805/2017/VCBQB ngày 26/10/2017 cho Ngân hàng N. Từ ngày 12/7/2020, ông T, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngày 02/11/2021 ngân hàng N gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn yêu cầu ông T, bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết, trường hợp ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn đã nhận định các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông T, bà T với Ngân hàng N là đúng quy định của pháp luật. Tổng số tiền vay và tiền còn nợ được các bên thừa nhận. Tính đến ngày 27/9/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) thì ông T, bà T còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền 1.971.262.437 đồng (trong đó, nợ gốc 1.431.250.000 đồng; nợ lãi 504.868.464 đồng, lãi phạt 38.143.973 đồng). Từ nhận định trên, Tòa án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông T bà T phải có nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.971.262.437 đồng cho ngân hàng N. Trường hợp ông Trần Công T, bà Trần Thị T không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP N Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 325/2016/VCBQB ngày 15/6/2016 để thu hồi nợ; *Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017 được ký kết giữa Ngân hàng N và ông T, bà T.* Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng N kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017, để thu hồi nợ.

[3]. Xét kháng cáo của Ngân hàng N, thấy:

[3.1]. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay tại Ngân hàng, ngoài việc thế chấp tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 325/2016/VCBQB, thì ông T, bà T còn thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 13 tại tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 534373 4 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14/02/2017 mang tên Trần Công T - Trần Thị T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở Số: 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017. Tuy nhiên, theo như bản án sơ thẩm nhận định thì: do thửa đất số 192, tờ bản đồ số 13 tại phường Q, thị xã B có diện tích 187,3 m<sup>2</sup>, tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây nằm trên 3 thửa đất khác nhau (phần cầu thang phía Nam của ngôi nhà lân sang thửa đất số 1222 kích thước 2,7m x 1,1m; cạnh phía Bắc của ngôi nhà lân sang thửa đất 148 kích thước 1,1m x 15,2m). Nếu xử lý tài sản thế chấp (thửa đất 192 và ngôi nhà trên đất) thì khi cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản sẽ không thực hiện được. Từ nhận định trên, bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở Số: 130/2017/VCBQB ngày 15/3/2017 được ký kết giữa Ngân hàng N với ông T, bà T.

[3.2]. Tại giai đoạn phúc thẩm, qua xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cả 3 thửa đất (số 192, số 148 và số 1222), tờ bản đồ số 13, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình đều do ông Trần Công T, bà Trần Thị T trực tiếp quản lý, sử dụng; trong đó, thửa đất số 192 và thửa đất số 148 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T, còn thửa đất 1222 chưa cấp cho ai.

Đối với thửa đất số 148 thì ông T, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Do ông T, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Q đã khởi kiện và tại bản án số 02/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã

tuyên xử lý tài sản thế chấp này (hiện vụ án đang trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm), Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Q không yêu cầu xử lý phần diện tích đất 16,7 m<sup>2</sup> của thửa đất số 148 (mà ngôi nhà trên thửa đất số 192 lấn qua) và sẽ phối hợp với Ngân hàng N để xử lý thu hồi nợ để đảm bảo quyền lợi của các bên. Như vậy, phân ngôi nhà của ông T, bà T lấn qua thửa đất số 148 (của ông T, bà T) sẽ được xử lý mà không phải đập bỏ làm ảnh hưởng đến toàn bộ công trình.

Đối với thửa đất số 1222 thì nguồn gốc toàn bộ hai thửa đất (số 192 và số 1222) đều do ông T, bà T sử dụng từ trước đến nay. Khi tiến hành đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phần diện tích của thửa đất số 1222 nằm ngoài Giấy chứng nhận cũ đã cấp cho ông T, bà T nên cơ quan chức năng đã tách thành 02 thửa là thửa đất số 192 và thửa đất số 1222; trong đó, công nhận quyền sử dụng đất của thửa số 192 cho ông T, bà T, còn thửa đất số 1222 thì chưa công nhận, nhưng quá trình sử dụng thửa đất số 1222 của ông T, bà T từ trước đến nay là ổn định, không có ai tranh chấp. Khi cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 192 (và tách thửa số 1222) thì đã có tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng, nhưng cơ quan Nhà nước đã đo đạc sai nên thể hiện toàn bộ công trình (ngôi nhà 3 tầng) nằm trọn vẹn trong thửa đất số 192, không lấn qua thửa đất số 1222, do đó đây là lỗi của cơ quan Nhà nước.

[3.3]. Qua xem xét Hợp đồng thế chấp giữa các bên thì ông Trần Công T, bà Trần Thị T tự nguyện thế chấp tài sản của mình để vay vốn Ngân hàng, thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp để cho vay, Ngân hàng không thể phát hiện việc ngôi nhà 3 tầng lấn qua thửa đất số 148 và thửa đất số 1222, vì Giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước cấp thể hiện căn nhà 3 tầng nằm trọn trong thửa đất số 192 và không lấn sang thửa đất số 148 và thửa đất số 1222 (thực tế cũng do ông T, bà T đang quản lý, sử dụng) nên Ngân hàng không có lỗi khi nhận thế chấp, do đó trong trường hợp ông T, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật.

[3.4]. Trong vụ án này, lẽ ra ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án phải đưa Ủy ban nhân dân thị xã B và Ngân hàng A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với thửa đất số 192, đo đạc lại chính xác diện tích của thửa đất số 192 và thửa đất số 1222 trên thực tế để cấp lại cho đúng hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất (do lỗi sai sót khi đo đạc dẫn đến cấp sai); đồng thời tạo điều kiện để Ngân hàng N và Ngân hàng A hòa giải thống nhất với nhau về việc giải quyết phần diện tích ngôi nhà 3 tầng (đã thế chấp cho Ngân hàng N) lấn sang thửa đất số 148 (đã thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Q), mới bảo đảm việc thi hành án được thuận lợi, đúng quy định của pháp luật. Việc không đưa Ủy ban nhân dân thị xã B và Ngân hàng A vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà tại giai đoạn phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về cho

Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết sơ thẩm lại, theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, nên Ngân hàng TMCP N Việt Nam không phải chịu án phí phúc thẩm. Trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 về lệ phí toà án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân Thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa: Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N Việt Nam; Bị đơn: Ông Trần Công T và bà Trần Thị T; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Trần Trọng K (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị L).

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số số 31AA/2021/0003657 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 14/6/2024).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Trần Hữu Sỹ**