

Bản án số: 149/2024/DS-PT  
Ngày: 25/ 9/2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Quý My.  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế;  
Bà Nguyễn Thị Thủy.

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thủy Ngân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2024/TLPT - DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2024/DS-PT ngày 20 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V (V1).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Nguyễn Văn Đ, trưởng bộ phận xử lý nợ, vắng mặt.
- Ông Luân Minh T, chuyên viên xử lý nợ, vắng mặt.
- Nguyễn Hữu L, chuyên viên xử lý nợ, vắng mặt.
- Ông Nguyễn Minh T1, chuyên viên xử lý nợ KHCN miền bắc; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số F, đường L, phường P, TP T, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn Q, sinh năm 1960 và bà Trần Thị H, sinh năm 1962; cùng nơi cư trú: Xóm T, xã Đ, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; Đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q, bà H: Ông Phan Văn T2, sinh năm 1984, nơi cư trú: Xóm T, xã Đ, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T3, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957; anh Lê Duy N, sinh năm 1985; anh Lê Duy T4, sinh năm 1978; chị Lê Thị L2, sinh năm 1981; chị Lê Thị L3, sinh năm 1982; Bà Lê

Thị L4; chị Vũ Thị Út N1; ông Lê Hữu H1, sinh năm 1982; cùng nơi cư trú: Xóm Đ, xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà L1, anh N, anh T4, chị L2, chị L3, bà L4, chị N1: Ông Lê Hữu H1; Nơi cư trú: Xóm Đ, xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, Có mặt.*

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện bản án sơ thẩm và quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H vay của ngân hàng thương mại cổ phần V (V2) tổng số tiền là: 857,000,000 đồng (T5 trăm năm mươi bảy triệu đồng chẵn); theo hợp đồng cho vay số: LN1911211893237 ngày 27/11/2019; số tiền vay: 760,000,000 đồng; thời hạn vay: 120 tháng; mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; lãi suất trong hạn: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11%/năm; lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Khoản vay theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử số: LD1935200210 ngày 27/11/2019; số tiền vay: 97,000,000 đồng; thời hạn vay: 37 tháng; mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng; lãi suất trong hạn: Lãi suất cố định là 20%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi nhận theo GCNQSDĐ số AI847932 do UBND huyện P cấp ngày 30/12/2008, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q vào ngày 25/07/2019. Thửa đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 598a và 598b; Tờ bản đồ số: 15; Địa chỉ: xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; Diện tích: 124m<sup>2</sup> (Loại đất: 100m<sup>2</sup> đất ONT + 24m<sup>2</sup> Đất trồng lúa); Ngoài ra, các bên còn ký 1 bản thỏa thuận số 9059 cùng ngày 27/11/2019, theo đó có nội dung: *Theo hợp đồng thế chấp 9058 ngày 27/11/2019, các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Điều 1.. hiện đang có công trình xây dựng sau đây: căn nhà tọa lạc tại địa chỉ xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, diện tích sử dụng 300m<sup>2</sup>, kết cấu nhà BT, số tầng 03 tầng (gọi chung là tài sản trên đất)... Trường hợp ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng thế chấp, Ngân hàng được quyền bán/xử lý đồng bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý. Toàn bộ tiền thu được từ việc bán/xử lý các công trình trên đất...sẽ được ngân hàng sử dụng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính của bên thế chấp với ngân hàng. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước ngân hàng và pháp luật về các nội dung trên, trường hợp vi phạm các cam kết này, thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hợp đồng thế chấp chấm dứt hiệu lực.*

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H đã vi phạm nghĩa

vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản vay nêu trên bị chuyển sang nợ quá hạn (nợ xấu) từ ngày 03/02/2020. Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện, đôn đốc, tạo điều kiện, tuy nhiên, ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 21/3/2024 ông Q, bà H đã trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc 8.619.250; nợ lãi tổng cộng 9.893.150đ; ông Q, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền 1.862.894.957; trong đó nợ gốc 848.380.750đ; nợ lãi 1.014.514.207đ (trong đó lãi quá hạn, lãi trong hạn là 696.381.741đ; phạt chậm trả lãi là 318.132.466đ

V1 yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H phải thanh toán cho V2 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng cho vay đã ký kết nêu trên; ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H thanh toán hết dư nợ cho V2.

Trường hợp ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H không thanh toán đầy đủ cho V2, V2 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V2, thông tin tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi nhận theo GCNQSDĐ số AI847932 do UBND huyện P cấp ngày 30/12/2008, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q vào ngày 25/07/2019. Thửa đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 598a và 598b; Tờ bản đồ số: 15; Địa chỉ: xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; Diện tích: 124m<sup>2</sup> (Loại đất: 100m<sup>2</sup> đất ONT + 24m<sup>2</sup> Đất trồng lúa), trường hợp các tài sản trên không đủ thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H cho V2 thì ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của Tòa án cho đến khi hết toàn bộ nghĩa vụ với V2.

*Bị đơn (Ông Phan Văn Q) trình bày:* Ông và vợ là bà Trần Thị H có ký hợp đồng cho vay số: LN1911211893237 ngày 27/11/2019; số tiền vay: 760,000,000 đồng và giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử số: LD1935200210 ngày 27/11/2019; số tiền vay: 97,000,000 đồng với ngân hàng TMCP V; Ông bà đã nhận được đủ số tiền trên. Ông bà có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi nhận theo GCNQSDĐ số AI847932 do UBND huyện P cấp ngày 30/12/2008, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q vào ngày 25/07/2019. Thửa đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 598a và 598b; Tờ bản đồ số: 15; Địa chỉ: xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; Diện tích: 124m<sup>2</sup> (Loại đất: 100m<sup>2</sup> đất ONT + 24m<sup>2</sup> Đất trồng lúa).

Ông, bà đã trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc 8.619.250; nợ lãi tổng cộng 9.893.150đ; Do vay tiền cho con trai sử dụng nên ông không có khả năng trả tiếp nợ, ông nhất trí trả nợ cho V1 theo các hợp đồng tín dụng trên, nếu không trả được nợ ông nhất trí xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án nhiều lần tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Trần Thị H2 theo quy định nhưng bà H2 không đến Toà án để giải quyết. Tại biên bản làm việc, biên bản xác minh tại gia đình bà H2 và chính quyền địa phương đều xác định: Bà H2 có đăng ký thường trú tại xóm T, xã Đ, Thành phố T, vẫn thường xuyên có mặt ở nhà, chồng bà là ông Phan Văn Q đã nhận thay tất cả các văn bản tố tụng Toà án tổng đạt và đã giao tận tay bà H2.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Thị L1, anh Lê Duy N, anh Lê Duy T4, chị Lê Thị L2, chị Lê Thị L3, Bà Lê Thị L4; chị Vũ Thị Út N1; ông Lê Hữu H1. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Lê Hữu H1 trình bày:

Anh là cháu ruột của ông Lê Văn T3. Diện tích đất tại thửa 589, 590 tờ bản đồ số 15 tại xóm Đ, xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên là của hộ ông Lê Văn T3, đã được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W952037 ngày 28/10/2002 mang tên hộ ông Lê Văn T3; hiện đã chuyển nhượng cho ông nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; anh đang trực tiếp quản lý, sử dụng hai diện tích đất trên. Đối với phần diện tích ngôi nhà xây dựng lán tại thửa số 589 tờ bản đồ số 15, phần diện tích 0.3m<sup>2</sup>; lán tại thửa đất số 590 tờ bản đồ số 15, phần diện tích lán là 45.8m<sup>2</sup>; quan điểm của tôi là yêu cầu trả lại phần diện tích đất trên cho ông T3, yêu cầu dỡ bỏ tài sản trên đất trả lại mặt bằng. Ông không có yêu cầu độc lập, ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về phần nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả nhưng rút yêu cầu về lãi phạt chậm trả là 318.132.466đ.

Phần tranh luận: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ông H1 không nhất trí đưa phần diện tích lán chiếm của ông T3 vào khi xử lý tài sản thế chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần V (V1).

Áp dụng Điều 280, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 325 Bộ luật Dân sự 2015; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Buộc ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho V1 số tiền 1.544.762.491đ; trong đó nợ gốc là: 848.380.750đ; nợ lãi tính đến ngày 21/3/2024 là: 696.381.741đ.

Kể từ ngày 22/3/2024, ông Q, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số LN1911211893237 ngày 27/11/2019 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử số LD1935200210 ngày 27/11/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của V1 thì lãi suất mà ông Q, bà H phải tiếp tục thanh toán cho V1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của V1.

2. Đình chỉ yêu cầu của V1 buộc ông Q, bà H trả tiền phạt chậm trả lãi số tiền 318.132.466đ. V1 có quyền khởi kiện lại theo quy định.

3. Trường hợp ông Q, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9058 ngày 27/11/2019 là quyền sử dụng đất thửa đất số 598a tờ bản đồ số 15, diện tích 100m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 598b, tờ bản đồ số 15 diện tích 24m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng tháng 12/2063; địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; đã được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 847932, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01296/CMĐ do cấp ngày 30/12/2008 cho hộ ông Đinh Quang S; cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 15/5/2019, cập nhật thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất số 598 (15) ngày 17/7/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q ngày 25/7/2019 và những tài sản thế chấp là nhà, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất có giá trị nằm trong khuôn viên diện tích thửa đất số 598a, 598b tờ bản đồ số 15 tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên theo bản đo đạc tháng 5/2022 của công ty TNHH H3.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho V1 thì ông Q, bà H có nghĩa vụ tiếp tục trả toàn bộ số nợ còn lại.

4. Án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 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: Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H phải nộp 58.342.875đ. Trả lại cho V1 số

tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.062.000đ (hai mươi ba triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000688 ngày 04/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thái Nguyên.

5. 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, 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.

6. Quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Thời hạn kháng cáo bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án; kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết đối với bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

*(Trích đo hiện trạng sử dụng đất tại thửa 598a, 598b tờ bản đồ địa chính số 15 xã B, huyện P thực hiện tháng 5/2022 của công ty TNHH H3 là một phần không tách rời bản án này).*

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định.

- Ngày 09/4/2024 nguyên đơn là ngân hàng thương mại cổ phần V (V1) kháng cáo một phần bản án, đề nghị trường hợp ông Q và bà H không thanh toán đầy đủ cho ngân hàng V1, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với thửa đất số 598a và 598b, tờ bản đồ số 15, tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi nợ cho ngân hàng V1.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên;

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/NQ14- UBTVQH30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Theo hướng trường hợp ông Q và bà H không thanh toán đầy đủ cho ngân hàng V1, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với thửa đất số 598a và 598b, tờ bản đồ số 15, tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi nợ cho ngân hàng V1.

Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự bản án sơ thẩm; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với phần nhà thế chấp cho ngân hàng V1 lần chiếm vào thửa 590, TBD số 15 với diện tích 45,8m<sup>2</sup> của ông T3, trong quá trình giải quyết vụ án ông T3 yêu cầu dỡ bỏ nhà để trả lại diện tích đất đã lần chiếm, chính là yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, song Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật, không giải quyết yêu cầu của đương sự trong cùng một vụ án mới giải quyết toàn diện và triệt để vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Đối với phần nhà diện tích 6,1m<sup>2</sup> nằm trên đường giao thông và 24m<sup>2</sup> nằm vào đất lúa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện P là cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương và UBND xã B nơi có đất bị xâm phạm tham gia tố tụng cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Đối với phần nhà có diện tích 0,3 m<sup>2</sup> lấn sang thửa 589b của ông T3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng để giải quyết là không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H nơi cư trú tại xã Đ, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Căn cứ quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Về thời hiệu: Ông Q, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ tính từ ngày 13/7/2020; ngày 15/9/2021 V1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp; vụ án vẫn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điều 429 của Bộ luật dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn là ông Q, bà H mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đều có văn bản ủy quyền cho anh Lê Hữu H1. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, sau khi tiến hành thảo luận, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

- Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, nguyên đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy:

Khoản vay theo hợp đồng cho vay số LN1911211893237 ngày 27/11/2019: Ngân hàng TMCP V cho ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H vay số tiền 760.000.000đ (bảy trăm sáu mươi triệu đồng), thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay tiêu dùng mua sắm vật dụng trong gia đình, định kỳ trả nợ gốc, lãi 01 tháng/lần vào ngày 02; số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 6.333.000đ; lãi suất cho vay trong hạn 11%/năm và cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10% tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Việc giải ngân được thực hiện theo giấy đề nghị giải ngân ngày 27/11/2019 của ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H, chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của người thụ hưởng là anh Nguyễn Thanh T6, số tài khoản 02779459201 tại ngân hàng T7 chi nhánh T8.

Khoản vay theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng Đ1 LD1935200210 ngày 27/11/2019: số tiền vay: 97,000,000 đồng; thời hạn vay: 37 tháng; mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng; lãi suất trong hạn: Lãi suất cố định là 20%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; Giải ngân vào tài khoản của khách hàng mở tại V1, nhận nợ từ thời điểm V1 giải ngân tiền vay số tài khoản 198789313 mở tại V1.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Đối với khoản vay 760.000.000đ, ngày 06/01/2020, ông Phan Văn Q đã trả được 6.333.333đ; và 8.245.479đ tiền lãi trả vào các ngày 02/01/2020; 06/01/2020; 08/01/2020; ông Q, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng từ ngày 03/02/2020. Đối với khoản vay 97.000.000đ, ông Phan Văn Q đã trả nợ gốc được 2.286.250đ vào các ngày 16/3/2020 và 13/7/2020, và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn, phạt chậm trả theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng và các văn bản nhận nợ kèm theo. Sau khi khoản nợ bị chuyển quá hạn, ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện nhưng ông Q, bà H không trả được nợ.

Tính đến ngày 21/3/2024 ông Q, bà H đã trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc 8.619.250đ; nợ lãi tổng cộng 9.893.150đ; ông Q, bà H còn nợ ngân hàng số tiền 1.862.894.957đ; trong đó nợ gốc 848.380.750đ; nợ lãi 1.014.514.207đ (trong đó lãi quá hạn, lãi trong hạn là 696.381.741đ; phạt chậm trả lãi là 318.132.466đ).

Tại phiên toà, nguyên đơn rút yêu cầu về lãi phạt chậm trả là 318.132.466đ, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu.



Đối với số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng Tòa án cấp sơ thẩm tính đến ngày 21/3/2024, trong khi ngày tuyên bản án sơ thẩm là ngày 26/3/2024, cụ thể: số tiền nợ gốc 848.380.750 đ; nợ lãi 698.751.146 đ; tổng cộng ông Q, bà H còn nợ ngân hàng số tiền 1.547.131.896 đ;

Đối với khoản vay 97.000.000đ, ông Phan Văn Q đã trả nợ gốc được 2.286.250đ vào các ngày 16/3/2020 và 13/7/2020 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn, theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng và các văn bản nhận nợ kèm theo.

Xét thấy hình thức và nội dung thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đúng theo quy định của pháp luật dân sự; Việc ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; Ông Q, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thoả thuận trong hợp đồng. Do đó, cần buộc ông Q, bà H có trách nhiệm trả cho V1 tổng số tiền 1.547.131.896 đ;

## *2.2. Xét hợp đồng thế chấp số 9058 ngày 27/11/2019 giữa các bên thấy:*

- Hình thức hợp đồng: Hợp đồng thế chấp được lập dưới hình thức văn bản, đáp ứng đầy đủ các điều kiện, trình tự của pháp luật về thế chấp tài sản, được công chứng theo quy định, được đăng ký thế chấp tại chi nhánh V3 đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- Nội dung hợp đồng thế chấp số 9058 ngày 27/11/2019:

Tài sản thế chấp: Là toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 847932, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01296/CMD do UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/12/2008, cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 15/5/2019, cập nhật thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất số 598 (15) ngày 17/7/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q ngày 25/7/2019; cụ thể như sau: Thửa đất số số 598a tờ bản đồ số 15, diện tích 100m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 598b, tờ bản đồ số 15 diện tích 24m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng tháng 12/2063; địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (Điều 1) và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp... (Điểm e khoản 2).

Nghĩa vụ được bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên thế chấp với ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng được ký kết giữa hai bên trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng này bao gồm tất cả các văn kiện tín dụng. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp: Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các văn kiện tín dụng đã ký với ngân hàng...”

Xét thấy các bên ký hợp đồng thế chấp số 9058 ngày 27/11/2019 là tự nguyện, không bị ép buộc; hợp đồng thế chấp đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp

đồng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Q, bà H; việc ông Q, bà H không trả được nợ thì V1 có quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa 598a (*qua xác minh chính là thửa 589a, BL: 268*), 598b (*qua xác minh chính là thửa 589b, BL: 268*) tờ bản đồ số 15 tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận .

- Văn bản thoả thuận số 9059 ngày 27/11/2019 giữa ông Q, bà H và V1 có nội dung: Theo hợp đồng thế chấp 9058 ngày 27/11/2019, các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Điều 1.. hiện đang có công trình xây dựng sau đây: căn nhà tọa lạc tại địa chỉ xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, diện tích sử dụng 300m<sup>2</sup>, kết cấu nhà BT, số tầng 03 tầng (gọi chung là tài sản trên đất)... Trường hợp ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng thế chấp, ngân hàng được quyền bán/xử lý đồng bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý. Toàn bộ tiền thu được từ việc bán/xử lý các công trình trên đất...sẽ được ngân hàng sử dụng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính của bên thế chấp với ngân hàng. Bên thế chấp chịu trách nhiệm trước ngân hàng và pháp luật về các nội dung trên, trường hợp vi phạm các cam kết này, thoả thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi hợp đồng thế chấp chấm dứt hiệu lực.

Tại Báo cáo tư vấn về giá đất tài sản bảo đảm do V1 cung cấp, xác định thẩm định thực tế tài sản gắn liền với đất là nhà 03 tầng, tổng diện tích sử dụng 300m<sup>2</sup>.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện và trích đo hiện trạng sử dụng đất do công ty TNHH H4 vẽ tháng 5/2022 xác định diện tích nhà xây dựng và công trình trên thửa đất thế chấp xây dựng trước thời điểm thế chấp, là 01 căn nhà cấp bốn 02 tầng, đã lấn sang thửa đất số 589 là 0,3m<sup>2</sup>; lấn sang thửa 590 là 45,8m<sup>2</sup> (là phần diện tích đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn T3 ngày 28/10/2002, loại đất 1 lúa); lấn ra đường 6,1m<sup>2</sup>.

Hiện trạng tài sản gắn liền với đất được nêu trong văn bản thoả thuận, báo cáo tư vấn của V1 không đúng với thực trạng thực tế, có một phần tài sản là 46,1m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất nông nghiệp của ông Lê Văn T3 và 6,1m<sup>2</sup> nằm trên đường giao thông. Vi phạm quá trình xét duyệt cấp tín dụng và việc thẩm định tài sản bảo đảm để quyết định cho vay quy định tại Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng) nhưng ngân hàng vẫn duyệt cho vay là vi phạm quy định về hoạt động cho vay, gây ảnh hưởng cho chính ngân hàng và làm phát sinh nhiều liên quan đến vụ việc phát sinh, chi phí phát sinh không tương xứng vụ việc đơn lẻ trên .

Tuy nhiên, HĐXX thấy rằng: Tại công văn số 55/CV-KTHT ngày 22/02/2024 của phòng kinh tế và hạ tầng huyện P xác định: Qua kiểm tra thực địa và đánh giá

bằng trực quan nếu trường hợp có yêu cầu tháo dỡ một phần công trình đã xây dựng tại thửa 590 tờ bản đồ địa chính số 15 xã B, huyện P thì việc tháo dỡ phần diện tích công trình trên đất (45,8m<sup>2</sup>) sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ công trình đã xây dựng.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định việc ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan THADS tiến hành xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9058 ngày 27/11/2019 là quyền sử dụng đất thửa đất số 598a tờ bản đồ số 15, diện tích 100m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 598b, tờ bản đồ số 15 diện tích 24m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng tháng 12/2063; địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 847932, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01296/CMĐ do cấp ngày 30/12/2008 cho hộ ông Đinh Quang S; cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 15/5/2019, cập nhật thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất số 598 (15) ngày 17/7/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q ngày 25/7/2019 và những tài sản thế chấp là nhà, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất có giá trị nằm trong khuôn viên diện tích thửa đất số 598a, 598b tờ bản đồ số 15 tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên là chưa thể thi hành án ngay được nếu phía bị đơn chưa thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên. Lỗi dẫn đến tình trạng trên là một phần do xác minh thẩm định, báo cáo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm ngày 13/11/2019 do công ty TNHH T9 thẩm định mà ngân hàng cho vay chấp nhận trong khi tài sản bảo đảm thế chấp 1 căn nhà 3 tầng lấn chiếm vào quyền sử dụng đất của người khác được chủ sử dụng đất xác định ( tài sản trên đất không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thuộc tài sản thế chấp và như nhà, công trình trên đất nhưng chưa cập nhật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, BL: 306-316 ).

Do đó, yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất là những tài sản có giá trị của căn nhà và công trình nằm trong khuôn viên diện tích thửa đất số 598a, 598b tờ bản đồ số 15 tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI847932 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 30/12/2008, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q vào ngày 25/07/2019 có một phần diện tích nhà trên đất như đã phân tích trên chưa thể thực hiện được ngay.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, đương sự yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình lấn chiếm 45,8 m<sup>2</sup> tại thửa 590 tờ bản đồ số 15 trả lại cho ông T3 là yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để giải quyết, song Tòa án cấp sơ thẩm không có văn bản thông báo cho đương sự làm thủ tục thụ lý để giải quyết yêu cầu của đương sự, không hướng dẫn đương sự làm đơn giải quyết yêu cầu này, chưa có tài liệu thể hiện việc tiến hành làm việc với đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết yêu cầu của họ là không thực hiện đúng hướng dẫn và quy định của BLTTDS 2015.

Do vậy, để bảo đảm quyền nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, song ông T3 cũng không kháng cáo, do đó để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng V1 với ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H; Còn mối quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông T3 với ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H là quan hệ pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông T3 và các bên nếu có yêu cầu cần giành cho T3 và các bên đương sự giải quyết bằng một vụ việc khác khi có yêu cầu mới bảo đảm quyền tự định đoạt của đương sự. Do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm, mới giải quyết triệt để và toàn diện vụ án. Đối với phần tài sản là nhà và công trình xây dựng lán trên phần diện tích thửa 590 tờ bản đồ số 15 của ông T3, ông H1 yêu cầu dỡ toàn bộ công trình và trả lại phần diện tích lán chiếm (45,8m<sup>2</sup>) cho ông T3, tuy nhiên ông không có yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án đương sự xác định trường hợp cần thiết sẽ khởi kiện trong vụ án khác, tuy nhiên như đã phân tích ở mục [1] nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi xử lý về trình tự thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử xét cần giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự nếu có yêu cầu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định trường hợp phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số 9058 ngày 27/11/2019 là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa số 598a, 598b nêu trên; Còn đối với tài sản là một phần căn nhà của ông Q và bà H lán chiếm trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là không bảo đảm quyền lợi cho ngân hàng theo hợp đồng các bên đã ký kết nêu trên;

Do đó, cần phải sửa bản án sơ thẩm để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đồng thời giành quyền khởi kiện cho các bên đương sự khi có yêu cầu mới giải quyết được.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. *Chi phí tố tụng*: Tại phiên tòa, V1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu giải quyết.

Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. *Về án phí*:

- Ông Q và bà H phải chịu án phí DSST sung ngân sách Nhà nước.
- Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí DSST và tạm ứng án phí DSPT cho ngân hàng V1.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định của pháp luật, có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148; khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, 244; 264 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 280, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 325 Bộ luật Dân sự 2015; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ngân hàng thương mại cổ phần V (V1), sửa bản án số 25/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần V (V1). Buộc ông Phan Văn Q và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho V1 số tiền 1.544.762.491 đồng; trong đó nợ gốc là: 848.380.750 đồng; nợ lãi tính đến ngày 21/3/2024 là: 696.381.741 đồng;

Kể từ ngày 22/3/2024, ông Q, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số LN1911211893237 ngày 27/11/2019 và giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử số LD1935200210 ngày 27/11/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của V1 thì lãi suất mà ông Q, bà H phải tiếp tục thanh toán cho V1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của V1.

2. Đình chỉ yêu cầu của ngân hàng V1 đối với ông Q, bà H trả tiền phạt chậm trả lãi số tiền 318.132.466đ.

3. Trường hợp ông Q, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9058 ngày 27/11/2019 là quyền sử dụng đất thửa đất số 598a tờ bản đồ số 15, diện tích 100m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 598b, tờ bản đồ số 15 diện tích 24m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thời hạn sử dụng tháng 12/2063; địa chỉ thửa đất tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; đã

được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 847932, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01296/CMĐ do cấp ngày 30/12/2008 cho hộ ông Đinh Quang S; cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất ngày 15/5/2019, cập nhật thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất số 598 (15) ngày 17/7/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Văn Q ngày 25/7/2019 và những tài sản thế chấp là nhà, công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất có giá trị nằm trong khuôn viên diện tích thửa đất số 598a, 598b tờ bản đồ số 15 tại xã B, huyện P, tỉnh Thái Nguyên và tài sản trên đất là nhà ở có diện tích:

lấn chiếm vào thửa 590, TĐĐ số 15 với diện tích 45,8m<sup>2</sup> của ông T3; Đối với phần nhà diện tích 6,1m<sup>2</sup> nằm trên đường giao thông và 24m<sup>2</sup> nằm vào đất lúa; Đối với phần nhà có diện tích 0,3 m<sup>2</sup> lấn sang thửa 589b.

Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng V1 thì ông Q và bà H vẫn phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng V1 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Giành quyền cho các bên đương sự khởi kiện bằng một vụ việc dân sự khác khi có yêu cầu đối với phần tài sản là một phần nhà trên đất đã thế chấp với ngân hàng V1 của ông Q và bà H đối với phần đất lấn chiếm nêu trên (Mục 3).

5. Án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 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: Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị H phải nộp 58.342.875đ án phí dân sự sơ thẩm sung nhân sách Nhà nước. Trả lại cho V1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 23.062.000đ (hai mươi ba triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000688 ngày 04/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thái Nguyên.

Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ngân hàng thương mại cổ phần V (V1) số tiền 3000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng số 0002733 ngày 16/4/2024 của chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thái Nguyên.

6. 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, 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.

*(Kèm theo trích đo hiện trạng sử dụng đất tại thửa 598a, 598b tờ bản đồ địa chính số 15 xã B, huyện P thực hiện tháng 5/2022 của công ty TNHH H3).*

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND TP Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Quý My**