

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày: 13-02-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Hoàng Hải Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thu Thủy - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Thị Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 17/2024/TLPT- DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/QĐ-PT ngày 16-01-2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ (B).

Địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người được ủy quyền thường xuyên: Ông Phạm Trung T1 - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Y.

Địa chỉ: Tổ H, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Minh T2 - Chức vụ: Phó Giám đốc P, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Y. Có mặt

Địa chỉ: Tổ F, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Yên Bái.

**- Bị đơn:** Ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N

Cùng địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Ông H, bà N đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị Thanh H1. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

+ Ông Lê Mạnh T3. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ H, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

(Ông T3 ủy quyền cho bà H1 tham gia tố tụng)

+ Bà Phạm Thị L. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ F, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

- Người kháng cáo: Ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N là bị đơn và bà Lê Thị Thanh H1 là người có quyền lợi liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Trong các năm 2019, 2020 và 2021 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, chi nhánh Y, phòng G (viết tắt là Ngân hàng) đã ký 03 hợp đồng tín dụng cho ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N vay tổng số tiền là 3.650.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm, năm mươi triệu đồng), cụ thể:

- Ngày 29-05-2019, ông H, bà N vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/12481429/HĐTD;

- Ngày 27-05-2020, ông H, bà N vay số tiền: 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/12481429/HĐTD;

- Ngày 23-06-2021 ông H, bà N vay số tiền: 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/12481429/HĐTD.

Các khoản vay trên được đảm bảo bởi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2019/12481429/HĐBĐ ngày 23-05-2019 được ký giữa Ngân hàng và ông H, bà N. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197328 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 04235; Thửa đất số: 17; Tờ bản đồ số: 41; địa chỉ thửa đất: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Diện tích: 80 m<sup>2</sup> (Đất ở) mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N;

+ Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197329 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 04236; Thửa đất số: 18; Tờ bản đồ số: 41; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Diện tích: 80 m<sup>2</sup> (Đất ở) mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N.

Tổng giá trị tài sản bảo đảm định giá theo Hợp đồng thế chấp là: 2.880.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng).

Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà N đã trả nợ số tiền gốc cho Ngân hàng là 1.740.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm, bốn mươi triệu đồng).

Sau đó, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả tiền nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký dẫn đến nợ xấu. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả và lãi phát sinh liên quan đến 03 hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên. Tính đến ngày 30-7-2024 (ngày xét xử sơ thẩm) tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn ông H, bà N còn nợ Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký là: 2.463.445.411 đồng trong đó:

+ Tiền nợ gốc: 1.940.000.000 đồng.

+ Tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn là: 523.445.411 đồng (tiền lãi trong hạn là: 418.706.494 đồng, tiền lãi quá hạn là: 104.738.917 đồng).

- Buộc ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30-7-2024) cho đến ngày ông H, bà N trả hết số nợ cho Ngân hàng.

- Nếu ông H, bà N không thanh toán trả số tiền nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 01/2019/12481429/HĐBĐ ngày 23-05-2019 để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì ông H, bà N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu tài sản đảm bảo xử lý cao hơn số tiền nợ gốc + lãi thì Ngân hàng trả lại cho ông H, bà N.

*Bị đơn ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N thừa nhận: Có ký 03 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng để vay tiền số 3.650.000.000 đồng như Ngân hàng trình bày.*

Trong quá trình thực hiện 03 hợp đồng tín dụng nêu trên, bị đơn đã thực hiện trả nợ tiền gốc và tiền lãi đến hết tháng 5 năm 2022. Từ đó bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là do bà Lê Thị Thanh H1 có đơn yêu cầu các cơ quan chức năng không cho bị đơn được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến bị đơn không thể chuyển nhượng được quyền sử dụng đất nên không có tiền trả nợ cho Ngân hàng.

*\* Đối với tài sản thế chấp là 02 thửa đất (số 17 và 18), tại cấp sơ thẩm bị đơn xác định:*

*Đối với thửa đất số 17:* Năm 2016 bị đơn cho bà Lê Thị Thanh H1 thuê diện tích đất 288 m<sup>2</sup> (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ) tại tổ 46 (cũ) nay là tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái để bà H1 kinh doanh không có thời hạn, sau khi thuê đất bà H1 có xây dựng 01 nhà cấp IV trên đất. Đến năm 2018 bị đơn mới được nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích đất bà H1 đã thuê của bị đơn hiện nay là 03 thửa đất (thửa đất số 15, 16, 17) - trên diện tích 03 thửa đất này có 01 nhà xây cấp IV do bà H1 xây dựng từ năm 2016 (*trên thửa đất số 17 mà bị đơn thế chấp cho Ngân hàng có một phần nhà xây cấp IV của bà H1*). Đến nay hợp đồng thuê đất chưa thanh lý.

*Đối với thửa đất số 18:* Tháng 5 năm 2019 bị đơn cho bà Phạm Thị L thuê 02 thửa đất số 18 và thửa đất số 19 để kinh doanh, trên 02 thửa đất này đã có sẵn 01 khung nhà bằng sắt do bị đơn xây dựng trước đó, hai bên thỏa thuận sau khi thuê bà L có quyền sửa chữa, cải tạo khung nhà. Đến tháng 03 năm 2023, bà L đã sửa chữa, cải tạo thành nhà 02 tầng, khung sắt, tường xây gạch, tầng 2 quây tôn, mái lợp tôn xộp để làm quán kinh doanh. Bị đơn xác nhận tài sản trên 02 thửa đất số 18 và thửa đất số 19 là tài sản của bà Phạm Thị L.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi. Bị đơn có ý kiến như sau:

- 1 - Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;
- 2 - Đề nghị Ngân hàng giảm lãi suất cho bị đơn;
- 3 - Trường hợp bị đơn không trả nợ được thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp.
- 4 - Đối với tài sản trên diện tích đất của thửa số 17 là tài sản của bà H1 đã xây dựng trái phép, bị đơn yêu cầu bà H1 phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất cho bị đơn.

*Người có quyền lợi liên quan bà Lê Thị Thanh H1 trình bày:*

Ngày 15 tháng 10 năm 2015, bà và ông Lê Mạnh T3 (anh rể bà) có thuê đất của ông H, bà N với diện tích đất 288 m<sup>2</sup> tại tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là các thửa đất số 15, 16, 17 của bị đơn) để cùng kinh doanh. Có hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê đất là 05 năm tính từ ngày 01-03-2016. Sau khi thuê đất, bà xây dựng 01 nhà xây cấp IV trên 03 thửa đất, bà có đơn xin phép xây dựng và được UBND phường Đ, thành phố Y đồng ý (*hiện một phần của ngôi nhà cấp IV nằm trên diện tích của thửa đất số 17*).

Năm 2019 ông H đã thế chấp thửa đất số 17, 18 cho Ngân hàng nhưng không thông báo cho bà biết. Trên thửa đất ông H, bà N thế chấp vay tiền Ngân hàng có nhà ở của bà; trước khi giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thăm tra hiện trạng thực tế thửa đất nên không phát hiện có tài sản trên đất, không hỏi ý kiến của bà. Mặt khác, việc ông H và bà N thế chấp thửa đất để vay tiền Ngân hàng là cố tình tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả thù lao cho bà theo Hợp đồng ủy quyền có thù lao giữa ông H, bà N với bà. Tài sản



ông H, bà N sử dụng thế chấp vay tiền tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất nằm trong số các thửa đất mà bà đã đại diện cho ông H, bà N trong vụ án hành chính đã được Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm.

Theo Bản án Dân sự phúc thẩm số: 38/2023/DS-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, ông H và bà N phải trả cho bà số tiền là: 8.960.000.000đồng (tám tỷ, chín trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản;

Để đảm bảo thi hành án, bà đã có đơn đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất, thay đổi hiện trạng đối với 07 thửa đất của ông H, bà N địa chỉ tổ A, đường N, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mang tên Vũ Quang H và Trần Thị N, gồm: Thửa số 15- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197326; Thửa số 16- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197327; Thửa số 17- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197328; Thửa số 18- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197329; Thửa số 19- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197330; Thửa số 20- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197331; Thửa số 21- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 197332.

Nay Ngân hàng khởi kiện đối với ông H và bà N, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án sử dụng Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25-4-2023 và Kết quả định giá tài sản ngày 05-05-2023 trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thụ lý số 66/2022/TLST-TCDS ngày 16-11-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái để làm căn cứ giải quyết trong vụ án.

*- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25-4-2023 xác định:*

+ Thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: CP197328, số vào sổ cấp GCN: CH04235 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018 mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N (thửa đất số 17) có diện tích 80m<sup>2</sup>;

*Tài sản trên đất có 01 phần của nhà xây cấp IV tường 110, bô trụ 220, mái lợp tôn xộp (là của bà Lê Thị Thanh H1 được xây dựng năm 2016).*

+ Thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số: CP197329, số vào sổ cấp GCN: CH04236 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018 mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N (thửa số 18) có diện tích 80m<sup>2</sup>;

*Tài sản trên đất có 01 nhà xây 02 tầng khung thép, tầng 1 xây tường 110, tầng 2 vách tôn, khung thép hộp, mái lợp tôn xộp, xà gồ thép hộp (là tài sản bà Phạm Thị L xây dựng năm 2023 và đang sử dụng).*

*- Kết quả định giá tài sản ngày 05-5-2023 xác định:*

+ Nhà xây cấp IV trên các thửa đất số 15, 16, 17 (tờ bản đồ số 41) được xây dựng năm 2016 có giá trị là: 340.201.800đồng (tài sản của bà H1)

+ Nhà 02 tầng khung thép trên thửa đất số 18 (tờ bản đồ số 41) được xây dựng tháng 03 năm 2023 có giá trị là: 288.422.800đồng (tài sản của bà L)

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại Bản án số: 08/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Y đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 117, Điều 280, Điều 299, Điều 320, Điều 322, Điều 323 và Điều 325 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 13 Nghị quyết 01/2019/HĐ ngày 01/11/2019 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B).

1. Buộc ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N phải trả cho ngân hàng TMCP Đ (B) số tiền nợ tính đến ngày 30 tháng 7 năm 2024 là: 2.463.445.411 đồng (hai tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng), trong đó: Tiền nợ gốc: 1.940.000.000đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng); Tiền nợ lãi (trong hạn và lãi quá hạn) là: 523.445.411đồng (năm trăm hai mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng);

Kể từ ngày 31-7-2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng.

2. Trường hợp ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N 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 phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2019/1241429/HĐBĐ ngày 23-5-2019 và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, gồm:

+ Đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197328 do UBND thành phố Y cấp ngày 30/11/2018. Sổ vào sổ cấp GCN: CH 04235; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Thửa đất số: 17; Tờ bản đồ số: 41; Diện tích: 80 m<sup>2</sup> đất ở. GCN mang tên ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N;

+ Đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197329 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Sổ vào sổ cấp GCN: CH 04236; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Thửa đất số: 18; Tờ bản

đồ số: 41; Diện tích: 80 m<sup>2</sup> đất ở. GCN mang tên ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N.

*Trường hợp phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B, người có tài sản trên đất (bà Lê Thị Thanh H1 và bà Phạm Thị L) được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua hoặc được thanh toán giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm phát mại.*

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho nguyên đơn theo các hợp đồng tín dụng ký giữa ông H, bà N với đại diện Ngân hàng

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

\* Ngày 14-8-2024 bà Lê Thị Thanh H1 kháng cáo với nội dung: Không nhất trí phát mại tài sản là một phần nhà xây cấp IV của bà trên thửa đất số 17 để thanh toán khoản nợ vay của ông H và bà N cho Ngân hàng. Bởi tài sản trên đất là nhà cấp IV liền khối xây trên 03 thửa đất 15, 16 và 17 không thể tách rời vì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà, nên việc phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 17 thì phải thanh toán toàn bộ giá trị ngôi nhà trên cả 03 thửa đất 15, 16, 17 cho bà; Tòa tuyên khi phát mại tài sản thế chấp thì bà có quyền ưu tiên được mua thửa đất số 17.

\* Ngày 23-8-2024, bị đơn ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N kháng cáo Bản án sơ thẩm gồm những nội dung sau: Tuyên bố văn bản công chứng ngày 23-5-2019 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 vô hiệu; Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho ông H, bà N; Đề nghị Ngân hàng cắt giảm lãi cho ông H, bà N.

\* Ngày 28-10-2024 đại diện nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến đối với kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1 như sau:

- Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

1. Đối với yêu cầu “Tuyên bố văn bản Công chứng ngày 23-5-2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 vô hiệu”, Ngân hàng nhận thấy không có căn cứ để Tòa án chấp nhận, bởi lẽ:

- Thứ nhất, về chủ thể ký kết các văn bản công chứng và hợp đồng thế chấp là ông H, bà N đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện và trước sự chứng kiến của các bên liên quan. Hợp đồng thế chấp số 01/2019/12481429/HĐBĐ ký ngày 23-5-2019 được ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Thứ hai, tranh chấp giữa ông H, bà N với bà H1 là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” (liên quan đến thù lao), không phải tranh chấp liên quan đến các

tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Mặt khác, để đảm bảo thi hành Bản án có hiệu lực pháp luật (Bản án phúc thẩm số 38/2023/DS-PT ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái), bà H1 đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện biện pháp ngăn chặn đối với các giao dịch liên quan đến các tài sản đang thế chấp tại B của bị đơn ông H, bà N. Tuy nhiên, thời điểm yêu cầu của bà H1 là sau khi Ngân hàng nhận thế chấp các tài sản trên. Theo các tài liệu và thông tin do bị đơn cung cấp, tại thời điểm thế chấp, các tài sản đang không có tranh chấp và không thế chấp tại bất kỳ nơi nào, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông H, bà N. Do đó, việc giao kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông H, bà N là phù hợp với quy định pháp luật.

- Thứ ba, Ngân hàng chỉ nhận thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất, không nhận thế chấp tài sản trên đất, do vậy tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Y áp dụng Án lệ số 11/2017/AL để công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp và quyền xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ.

2. Đối với yêu cầu “Đề nghị Ngân hàng cắt giảm lãi”: Hiện Ngân hàng chưa có cơ sở để chấp thuận do khách hàng không thuộc các trường hợp được miễn, giảm lãi, phí theo quy định.

3. Đối với yêu cầu “Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho ông H, bà N”: Về nội dung này, B đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1, Ngân hàng nhận thấy:*

+ Thứ nhất, có đầy đủ căn cứ để Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền xử lý hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền trên đất, người có tài sản trên đất (bà Lê Thị Thanh H1 và bà Phạm Thị L) được quyền ưu tiên mua lại tài sản xử lý nếu có nhu cầu.

+ Thứ hai, trường hợp xét thấy bắt buộc phải xử lý toàn bộ tài sản trên đất bao gồm cả phần tài sản nằm trên thửa đất khác không thuộc diện tích đất thế chấp (do tài sản trên đất là khối gắn liền không thể tách rời, việc xử lý một phần tài sản trên đất sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến phần còn lại; do người có tài sản trên đất không chấp nhận mua phần tài sản xử lý hoặc vì lý do khác...), người có tài sản trên đất sẽ được thanh toán số tiền còn lại sau khi trừ đi phần nghĩa vụ bảo đảm của phần tài sản trên đất thế chấp theo giá trị tài thời điểm xử lý. Hoặc khi phát mại tài sản Ngân hàng sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho người thứ ba (bà Lê Thị Thanh H1, và bà Phạm Thị L)

Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xem xét, không chấp thuận yêu cầu kháng cáo của ông ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và bà Lê Thị Thanh H1.

\* Ngày 05-12-2024, bị đơn thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo như sau:



1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ hợp đồng thuê đất giữa bị đơn và bà Lê Thị Thanh H1 (Bị đơn đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nhưng không được xem xét giải quyết)

2. Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho bị đơn (nội dung này bị đơn có đề nghị tại cấp sơ thẩm nhưng chưa được xem xét)

3. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu do Ngân hàng không đến xem xét thẩm định tài sản vì thực tế trên thửa đất 17 có tài sản là ngôi nhà cấp IV của bà Lê Thị Thanh H1 xây dựng trên đất trước đây là quyền sử dụng đất của ông Bùi Minh L1 (được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất). Sau đó bị đơn có đơn khiếu nại đến cấp Cơ quan có thẩm quyền nên được cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 17 vào ngày 30-11-2018.

4. Đề nghị Tòa án phúc thẩm đưa ông Bùi Minh L1 và bà Nguyễn Thị H2 có địa chỉ tại tổ I, phường N, thành phố Y, tỉnh Yên Bái vào tham gia tố tụng để làm rõ việc ông L1, bà H2 có cho bà H1 thuê đất hay không?

5. Đề nghị Ngân hàng cắt giảm lãi cho bị đơn

\* Ngày 11-12-2024 bà H1 thay đổi, bổ sung kháng cáo như sau: Không đồng ý phát mại tài sản là một phần nhà xây cấp IV của bà trên thửa đất số 17. Tuy nhiên, bà H1 có đề nghị khi cơ quan có thẩm quyền phát mại quyền sử dụng đất thửa đất số 17 thì bà có quyền ưu tiên mua; nếu bà không mua thì người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ thay thế ông H, bà N giải quyết với bà mối quan hệ tài sản trên đất và quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1.

Bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết: Tuyên bố văn bản công chứng ngày 23-5-2019 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 vô hiệu; buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho bị đơn; đề nghị Ngân hàng cắt giảm lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1: Không đồng ý phát mại tài sản là một phần nhà xây cấp IV của bà trên thửa đất số 17.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ.



- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1;

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - Ngân hàng B về việc khi phát mại tài sản Ngân hàng sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất bao gồm cả phần tài sản nằm trên thửa đất khác không thuộc diện tích đất thế chấp cho bà Lê Thị Thanh H1, bà Phạm Thị L. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái về nội dung phát mại tài sản trên đất bảo đảm liên quan người thứ ba là bà Lê Thị Thanh H1 và bà Phạm Thị L.

4. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1 không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và người có quyền lợi liên quan bà Lê Thị Thanh H1 trong hạn luật định, người kháng cáo: Ông H, bà N (là người cao tuổi) có đơn đề nghị miễn tiền án phí; bà H1 đã nộp án phí phúc thẩm. Nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng ngày 23-5-2019 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23-5-2019 vô hiệu

Để đảm bảo cho khoản vay của 03 hợp đồng tín dụng (ngày 29-5-2019, ngày 27-5-2020 và ngày 23-6-2021) thì giữa Ngân hàng và bị đơn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2019/1241429/HĐBĐ ngày 23-5-2019 gồm các quyền sử dụng đất (thửa đất số 17 và 18) tại địa chỉ: Tổ A (tổ D cũ), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP197328, số vào sổ cấp GCN: CH04235 (thửa đất số 17) và số: CP197329, số vào sổ cấp GCN: CH04236 (thửa đất số 18) do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018 mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 17 có 01 phần nhà xây cấp IV tường 110, bô trụ 220, mái lợp tôn xộp (là tài sản của bà Lê Thị Thanh H1 được xây dựng năm 2016); trên thửa đất số 18 có 01 nhà xây 02 tầng khung thép, tầng 1 xây tường 110, tầng 2 vách tôn, khung thép hộp, mái lợp tôn xộp, xà gồ thép hộp (là tài sản của bà Phạm Thị L xây dựng năm 2023).

Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2019/1241429/HĐBĐ ngày 23-5-2019 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện tại Phòng C tỉnh Yên Bái và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất (thửa đất số 17 và thửa đất số 18), mà không thế chấp tài sản gắn liền trên đất là 02 ngôi nhà tạm của người thứ ba (được xây dựng trên thửa đất số 17 và 18). Theo *Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì: “Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất..., có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...”*. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được ký kết giữa ông H, bà N với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật. Nên kháng cáo của bị đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng ngày 23-5-2019 và hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23-5-2019 vô hiệu là không có căn cứ.[2.2] Đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải tháo dỡ nhà để trả đất cho bị đơn. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông H và bà N đều xác định: Năm 2016 cho bà Lê Thị Thanh H1 thuê diện tích đất 288 m<sup>2</sup> (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ) tại tổ 46 (cũ) nay là tổ A, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là các thửa đất số 15, 16, 17 của bị đơn) để bà H1 kinh doanh không có thời hạn, sau khi thuê đất bà H1 có xây dựng 01 nhà cấp IV trên đất. Đến năm 2018 bị đơn mới được nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Đồng thời, bà H1 cũng thừa nhận: Năm 2016 có hợp đồng thuê đất của bị đơn với thời hạn thuê đất là 05 năm tính từ ngày 01-03-2016. Do các đương sự cùng thừa nhận, nên theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nội dung này không phải chứng minh. Tại cấp phúc thẩm bị đơn cho rằng: Không cho bà H1 thuê đất và yêu cầu bà H1 tháo dỡ nhà do xây dựng trái pháp luật trên đất để trả lại đất cho ông H, bà N. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Đối với yêu cầu này liên quan đến giao dịch thuê đất giữa ông H, bà N với bà H1, ông T3 và phát sinh sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25-4-2024. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ và không được chấp nhận. [2.3] Đối với yêu cầu đề nghị Ngân hàng giảm lãi suất cho bị đơn. Xét thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả tiền gốc và lãi suất theo thỏa thuận dẫn đến nợ xấu. Hiện nay Ngân hàng chưa có cơ sở để chấp nhận do bị đơn không thuộc các trường hợp được miễn, giảm lãi, phí theo quy định.[3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi liên quan bà Lê Thị Thanh H1 không đồng ý phát mại tài sản là một phần nhà xây cấp IV trên thửa đất số 17. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 17; tờ bản đồ số: 41; diện tích: 80 m<sup>2</sup> (đất ở); địa chỉ thửa đất: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197328 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Sổ vào sổ cấp GCN: CH 04235 mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N và quyền sử dụng đất của thửa đất số 18; tờ bản đồ số: 41; diện tích: 80 m<sup>2</sup> (đất ở), địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197329 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Sổ vào sổ cấp GCN: CH 04236 mang tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ *Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp để xử lý tài sản thế chấp của người thứ ba* và chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung phát mại tài sản bảo đảm liên quan người thứ ba là bà Lê Thị Thanh H1 và bà Phạm Thị L cho cụ thể hơn. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản đối với thửa đất số 17 và thửa đất số 18; tờ bản đồ số: 41; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái có vị trí, diện tích, cạnh thửa trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H, bà N được cấp. Tuy nhiên, trên thửa đất số 17 có 01 phần của nhà xây cấp IV tường 110, bở trụ 220, mái lợp tôn xộp (là tài sản của bà Lê Thị Thanh H1 được xây dựng năm 2016) **có trị giá là: 340.201.800đồng**; trên thửa đất số 18 có 01 nhà xây 02 tầng khung thép, tầng 1 xây tường 110, tầng 2 vách tôn, khung thép hộp, mái lợp tôn xộp, xà gồ thép hộp (là tài sản bà Phạm Thị L xây dựng năm 2023 và đang sử dụng) **có giá trị là:**



**288.422.800đồng.** Các tài sản này có kết cấu liền khối không thể tách rời và gắn liền với đất. Do đó, khi phát mại tài sản Ngân hàng phải thanh toán cho bà H1 toàn bộ giá trị nhà xây cấp IV trên các thửa đất số 15, 16, 17; tờ bản đồ số 41 và thanh toán cho bà L giá trị nhà 02 tầng khung thép trên thửa đất số 18; tờ bản đồ số 41. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng người có tài sản trên đất được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua hoặc được thanh toán giá trị tài sản tại thời điểm phát mại. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng ký giữa ông H, bà N với đại diện Ngân hàng. Vì vậy, kháng cáo không đồng ý phát mại nhà xây cấp IV trên thửa đất số 17 của bà H1 là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái về nội dung phát mại tài sản bảo đảm liên quan người thứ ba là bà Lê Thị Thanh H1 và bà Phạm Thị L.[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và bà Lê Thị Thanh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. *Vì các lẽ trên;* **QUYẾT ĐỊNH:** Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. 1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và của người có quyền lợi liên quan bà Lê Thị Thanh H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 30-7-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái như sau: Căn cứ vào các Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 280, Điều 299, Điều 320, Điều 322, Điều 323 và khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B).1.1. Buộc ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N phải trả cho ngân hàng TMCP Đ (B) số tiền nợ tính đến ngày 30 tháng 7 năm 2024 là: 2.463.445.411 đồng (hai tỷ bốn



trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng), trong đó: Tiền nợ gốc: 1.940.000.000đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng); Tiền nợ lãi (trong hạn và lãi quá hạn) là: 523.445.411đồng (năm trăm hai mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm mười một đồng); Kể từ ngày 31-7-2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng số 01/2019/12481429/HĐTD ký ngày 29-05-2019; Hợp đồng tín dụng số 01/2020/12481429/HĐTD ký ngày 27-05-2020; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/12481429/HĐTD ký ngày 23-06-2021, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.1.2. Trường hợp ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N 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 dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2019/1241429/HĐBĐ ngày 23-5-2019 và tài sản gắn liền trên đất để thu hồi nợ, gồm:- Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197328 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 04235; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, TP Y, tỉnh Yên Bái; thửa đất số: 17; Tờ bản đồ số: 41; diện tích: 80 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: lâu dài. GCN mang tên ông Vũ Quang H - bà Trần Thị N; địa chỉ thường trú: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và tài sản gắn liền với đất (là 01 phần của nhà xây cấp IV tường 110, bở trụ 220, mái lợp tôn xộp - là tài sản của bà Lê Thị Thanh H1).

- Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 197329 do UBND thành phố Y cấp ngày 30-11-2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 04236; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; Thửa đất số: 18; Tờ bản đồ số: 41; Diện tích: 80 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: lâu dài. GCN mang tên ông Vũ Quang H - bà Trần Thị N; địa chỉ thường trú: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và tài sản gắn liền với đất (là 01 nhà xây 02 tầng khung thép, tầng 1 xây tường 110, tầng 2 vách tôn, khung thép hộp, mái lợp tôn xộp, xà gồ thép hộp - là tài sản bà Phạm Thị L).

*(Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-4-2023, có sơ đồ kèm theo)*

1.3. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- Bà Lê Thị Thanh H1 được Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) thanh toán **trả** giá trị tài sản trên đất (**gồm** 01 nhà xây cấp IV trên các thửa đất số 15, 16, 17; tờ bản đồ số 41) **với số tiền là 340.201.800đồng** (Ba trăm bốn mươi triệu hai trăm linh một nghìn tám trăm đồng). Bà H1 được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua thửa đất số 17; tờ bản đồ số: 41; diện tích: 80 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng:



Đất ở tại đô thị; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

- Bà Phạm Thị L được Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) thanh toán trả giá trị tài sản trên đất (gồm 01 nhà 02 tầng khung thép trên thửa đất số 18; tờ bản đồ số 41) với số tiền là 288.422.800đồng (Hai trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi hai nghìn tám trăm đồng). Bà L được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua thửa đất số 18; tờ bản đồ số: 41; diện tích: 80m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; địa chỉ: Tổ D (nay là tổ A), phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.**1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho nguyên đơn ngân hàng TMCP Đ (B) theo các hợp đồng tín dụng ký giữa ông H, bà N với đại diện Ngân hàng B.**

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Quang H và bà Trần Thị N được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.260.000 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0000108 ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Quang H, bà Trần Thị N và bà Lê Thị Thanh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Thanh H1 được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2024/0001031 ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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.*

***Nơi nhận:***

- Vụ GDKT 2, TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND thành phố Y;
- Chi cục THADS tp Y;
- Cục THADS tỉnh Yên Bái;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; TA.

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

**Đỗ Thu Hương**

