

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 04 /2025/ KDTM -PT
Ngày: 26 - 5 -2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hoa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh và ông Trần Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số: 02/2025/TLPT- KDTM ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ trụ sở: số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Tạ An L, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Minh H Bắc Quảng Bình. Người được ủy quyền lại: Ông Trần Xuân H: Phó Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện Minh H Bắc Quảng Bình; Ông Trần Xuân H có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng Nhật L; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Hữu C; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị T, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt

+ Anh Đinh Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

+ Anh Đinh Tuấn L, Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt.

+ Ông Đinh Xích T, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Đinh Sỹ H; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc T – Phó trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Minh H; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đ, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Minh T - Cán bộ địa chính; vắng mặt.

+ Ông Đinh Quý N; Địa chỉ: 02 Tổng Duy T, phường Đồng H. thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đinh Hoàng S, địa chỉ: 02 Tổng Duy T, phường Đồng H, thành phố Đồng H, tỉnh Quảng Bình; Anh Đinh Hoàng S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng N (viết tắt là A) trình bày:*

Ngày 05/10/2020, Công ty TNHH Xây dựng Nhật L có ký kết hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202001659, theo đó, A cho Công ty TNHH Xây dựng Nhật L vay với hạn mức cấp tín dụng 4.500.000.000 đồng, trong hạn mức đó: bao gồm dư nợ vay của khách hàng tại hợp đồng tín dụng số LAV 201900164/HĐTD ngày 23/01/2019 chuyển qua và dư nợ vay, số dư bảo lãnh ngân hàng sẽ cấp cho khách hàng theo hợp đồng tín dụng 3806-LAV-202001659; phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng; thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc trong hạn: 8,7%/năm; lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả 10%/năm; ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về giải ngân vốn cho vay và sử dụng phương tiện thanh toán để giải ngân vốn cho vay, trả nợ gốc, lãi tiền vay, trả nợ trước hạn, phí liên quan tới khoản vay và thứ tự thu hồi nợ gốc, lãi tiền vay, quyền và nghĩa vụ của các bên; bảo đảm thực hiện nghĩa vụ gồm: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 05-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 05-CN/2020/HĐSĐBS ngày 30/12/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 06-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 07-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 08-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019.

Ngày 05/05/2021, A và Công ty TNHH Xây dựng Nhật L đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202001659A/HĐSĐBS,

theo đó, các bên sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202001659 ngày 05/10/2020 như sau: sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 của hợp đồng 3806-LAV-202001659, toàn bộ nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng 3806-LAV-202001659 được bảo đảm bằng tài sản tại các hợp đồng bảo đảm sau: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 05-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được ký kết giữa A với ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T, văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 05-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 06/CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được ký kết giữa A với ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T, văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 06-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 được ký kết giữa A với ông Đinh Minh T, văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021.

Để thực hiện giải ngân khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, A và đại diện Công ty TNHH Xây dựng Nhật L đã ký kết giấy nhận nợ 3806-LDS-202101530 ngày 13/8/2021, theo đó, phía ngân hàng đã giải ngân 4.500.000.000 đồng cho Công ty TNHH Xây dựng Nhật L, mục đích vay: bù đắp thanh toán các chi phí mua hàng hóa, mua vật liệu xây dựng (xi măng, sắt, thép...) để phục vụ, thiết kế, giám sát, quản lý dự án thi công các công trình xây dựng dân dụng, giao thông, thủy lợi, bù đắp tài chính đối với các khoản vốn đã sử dụng không quá 6 (sáu) tháng và các chi phí khác theo phương án sử dụng vốn của công ty; A đã giải ngân theo phương thức chuyển khoản cho Công ty TNHH Xây dựng Nhật L thông qua số tài khoản của công ty là 380620100363; thời hạn cho vay: 10 tháng (từ ngày 13/8/2021 đến ngày 13/6/2022); trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 13/6/2022; trả lãi vay, định kỳ 6 tháng/lần, vào ngày 30; lãi suất cho vay: 8,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Vào ngày 22/6/2022, giữa A và đại diện Công ty TNHH Xây dựng Nhật L ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số LAV 202001659A/HĐTD nhằm mục đích cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Các bên thống nhất và thỏa thuận thời hạn trả nợ của giấy nhận nợ 3806-LDS-202101530 ngày 13/8/2021 được điều chỉnh đến ngày 13/4/2023, số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, vào ngày 23/3/2022, các bên thỏa thuận và thống nhất sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 3806-LAV-202001659, cụ thể, hạn mức cấp tín dụng là 3.000.000.000 đồng; các hợp đồng bảo đảm và văn bản thỏa thuận để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay, trong đó, có 02 hợp đồng thế chấp gồm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 06/CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được ký kết giữa A với ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 được ký kết giữa ngân hàng với ông Đinh Minh T.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung, giấy nhận nợ. Phía A đã ký kết nhiều hợp đồng thế chấp tài sản. Tuy nhiên, tính đến hiện tại, các bên còn duy trì 02 hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết là:

(1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 06-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được ký kết giữa Agribank với ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T;

(2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 được ký kết giữa A với ông Đinh Minh T.

Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi vay cho đến nay, Công ty TNHH Xây dựng Nhật L đã trả được 1.500.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi là 292.726.028 đồng. Vì vậy, tính đến ngày 30/6/2024, phía Công ty TNHH Xây dựng Nhật L còn nợ ngân hàng tổng số tiền 3.620.917.808 đồng, trong đó, vốn gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 589.684.931 đồng (tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày 30/6/2024); lãi quá hạn 31.232.877 đồng (tính từ ngày 16/4/2022 đến 30/6/2024). Do khoản vay đã hết thời hạn cho vay, phía Công ty TNHH Xây dựng Nhật L vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó ngân hàng chuyển khoản vay quá hạn và nhiều lần yêu cầu phía Công ty TNHH Xây dựng Nhật L trả nợ nhưng không thực hiện.

Ngân hàng yêu cầu Công ty Nhật L có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N với tổng số tiền là 3.839.136.986 đồng. Trong đó, nợ gốc theo giấy nhận nợ 3806-LDS-202101530 ngày 13/8/2021 là 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 735.164.383 đồng (tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày 24/12/2024); lãi quá hạn là 103.972.603 đồng (tính từ ngày 16/4/2024 đến ngày 24/12/2024). Ngoài ra, ngân hàng yêu cầu Công ty Nhật L phải chịu thêm tiền lãi và chi phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 25/12/2024 cho đến khi Công ty TNHH Xây dựng Nhật L tắt toán hết khoản nợ cho ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản là quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LCL 06-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được giao kết giữa Ngân hàng N chi nhánh huyện Minh H Bắc Quảng Bình (bên nhận thế chấp) với ông Đinh Hữu C và bà Trần Thị T (bên thế chấp) để thế chấp cho khoản vay của Bên C là Công Ty TNHH Xây dựng Nhật L (bên vay vốn); tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 613826 đứng tên Đinh Hữu C, thửa đất số 408, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đức, huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/05/2021 được giao kết giữa Bên A là Ngân hàng N chi nhánh huyện Minh H Bắc Quảng Bình (bên nhận thế chấp) và Bên B là ông Đinh Minh T

(bên thế chấp). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 484188 đứng tên Đinh Minh T, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đức, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn Công ty Nhật L – đại diện theo pháp luật ông Đinh Hữu C trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, hiện tại Công ty Nhật L còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng kèm theo các khoản lãi chưa trả theo yêu cầu của Ngân hàng. Bản thân ông C cũng mong muốn trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên do hoạt động làm ăn thua lỗ, khó khăn nên không có khả năng trả nợ. Ông T, bà T có ký kết 02 hợp đồng thế chấp đất và tài sản trên đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay, chấp nhận cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Đề nghị Tòa án xem xét việc con trai ông là Đinh Minh T có bỏ tiền làm nhà gần như phần lớn số tiền và việc ông H chuyển nhượng 03m đất cho anh Đinh Minh T chứ không phải chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: thừa nhận đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LCL 06/CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019 được ký kết giữa ngân hàng với ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T, văn bản thỏa thuận thế chấp tài sản đảm bảo tiền vay số 06-CN/2019/HĐTC ngày 23/01/2019. Nay ngân hàng khởi kiện nhưng phía Công ty TNHH Xây dựng Nhật L làm ăn khó khăn nên không có khả năng trả, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Sỹ H trình bày: Đối với diện tích đất theo các mốc điểm 3, 4, 5, 6 với diện tích 133,6 m² (theo như bản đồ đo vẽ của hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ) thì vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T, thời gian chuyển nhượng ông không rõ cụ thể. Vợ chồng ông H đã chuyển nhượng tuy nhiên vẫn chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Minh T trình bày: Chấp nhận cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Từ khi anh xây dựng nhà để ở không có tranh chấp gì với ông Đinh Quý N. Việc ông N xây nhà có lấn chiếm sang đất của anh thì anh không có ý kiến gì. Đối với tài sản xây dựng sau khi ký hợp đồng thế chấp là tài sản góp vốn chung với anh Đinh Minh T, xin Ngân hàng cho phép tháo dỡ trả lại cho anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Tuấn L trình bày: anh là cháu của ông Đinh Quý N được ông N cho ở nhờ tại ngôi nhà của ông N, anh không biết việc ông N xây nhà lấn chiếm sang đất của anh T.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Quý N - anh Đinh Hoàng S trình bày: Theo như anh S được biết thì gia đình ông N không xây nhà lấn chiếm vào đất của anh T. Ông N và anh T từ trước đến nay không có tranh chấp gì về việc ai lấn chiếm đất của ai.

Đại diện cho UBND thị trấn Quy Đông trình bày: Đối với phần đất hộ gia đình anh Đinh Minh T xây nhà lấn chiếm sang đất (BCS) do UBND thị trấn Quy Đông quản lý với diện tích 34,2 m². UBND thị trấn Quy Đông đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án số: 02/2024/KDTM-ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 274, 280, 295, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 319, 320 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự; các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc 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 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Nhật L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Nhật L phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng N tính đến ngày 24/12/2024 tổng cộng là 3.839.136.986 đồng (ba tỷ tám trăm ba mươi chín triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); tiền lãi trong hạn: 735.164.383 đồng (bảy trăm ba mươi lăm triệu một trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm tám mươi ba đồng); tiền lãi quá hạn: 103.972.603 đồng (một trăm linh ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 25/12/2024) khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. 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 Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH Xây dựng Nhật L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng N, tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất, tại thửa đất số: CG 613826 đứng tên Đinh Hữu C, thửa đất số 408, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 2, thị trấn Quy Đông, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình và toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 484188 đứng tên Đinh Minh T, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đông, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Xây dựng Nhật L đối với Ngân hàng N. Nếu số tiền thu được từ bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Xây dựng Nhật L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

4. Ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị T, anh Đinh Minh T và mọi cơ quan, tổ chức, cá nhân khác nếu cư trú, sinh sống hoặc sử dụng tài sản trên nhà đất thế chấp nêu trên đều có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong hạn Luật định ngày 23/01/2025; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 283/QĐ-VKS-KDTM Kháng nghị một phần Bản án số 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm theo hướng: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đối với phần xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Đinh Minh T với bên nhận thế chấp (bên cho vay) là Ngân hàng N, bên vay là Công ty TNHH Xây dựng Nhật L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập và thu thập ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Xích T trình bày: Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm thì Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã tổng đạt đầy đủ giấy triệu tập các phiên tòa nhưng vì tính chất công việc nên ông T không tham gia các phiên làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa được. Đối với phần diện tích đất ông T xây nhà lấn chiếm sang đất ở của ông T với diện tích 9,9 m² thì ông T đề nghị tháo dỡ trả lại nguyên trạng theo Giấy CNQSD đất của ông. Trong vụ án này ông T không có yêu cầu độc lập. Đồng thời ông T xin xét xử vắng mặt tại cấp phúc thẩm.

+ UBND huyện Minh H trình bày tại Công văn số 241/UBND - NNMT ngày 27/3/2025 của UBND huyện Minh H, tỉnh Quảng Bình: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Minh H đến năm 2030, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 thì phần đất ông Đinh Minh T hiện đang sử dụng thuộc đất ở đô thị (ODT). Theo bản đồ địa chính thị trấn Quy Đ năm 2011, phần diện tích 34,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7 được quy chủ cho ông Đinh H (ông nội của ông Đinh Minh T). Nhưng khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Đinh Minh T đã đo đạc chỉnh lý, tách phần diện tích 34,2m² ra khỏi phạm vi cấp Giấy chứng nhận. Do đó, phần diện tích trên có nguồn gốc từ thửa đất số 102, tờ số 7 của ông Đinh H sử dụng. Thời điểm sử dụng ổn định từ trước 01/7/2014. Căn cứ điểm a, khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, thì ông T đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thể hiện: Thửa đất của ông Đinh Minh T phía Đông giáp đường Võ Nguyên Giáp. Các mốc điểm 1,2,3,4,5,6 là ranh giới GCNQSDĐ diện tích 198m². Theo hiện trạng sử dụng đất của ông Đinh Minh T (xây nhà ở) điểm 1,2,7,8,9 diện tích 212,9m². Các mốc điểm 3,4,8,9 là phần đất mà ông T xây nhà lấn chiếm sang đất của UBND thị trấn Quy Đ quản lý diện tích 34,2m². Các mốc điểm 2,3,7,8 là phần đất ông T xây nhà lấn chiếm sang đất ở của ông Đinh Xích T diện tích 9,9m². Các mốc điểm 1,4,5,6 lấn phần đất ông Đinh Tuấn L sử dụng sang đất ở của ông Đinh Minh T diện tích 19,4m². Kết quả thẩm định tại chỗ xác định nếu tháo dỡ các tài sản trên 03 cạnh lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện A trình bày: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc hủy bản án sơ thẩm đối với phần xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Đinh Minh T với bên nhận thế chấp (bên cho vay) là Ngân hàng N, bên vay là Công ty TNHH Xây dựng Nhật L thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đinh Minh T trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Ý kiến của anh Đinh Hoàng S trình bày: Theo anh S được biết thì gia đình ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước ông Đinh Minh T; đồng thời gia đình ông N xây dựng nhà ở kiên cố từ trước ông T; ông N không xây nhà lấn chiếm vào đất của ông T và từ trước đến nay hai bên không có tranh chấp gì về việc ai lấn chiếm đất của ai. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Quảng Bình hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đối

với phần xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Đinh Minh T với bên nhận thế chấp (bên cho vay) là Ngân hàng N, bên vay là Công ty TNHH Xây dựng Nhật L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình được thực hiện trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy một phần bản án sơ thẩm về liên quan tài sản thế chấp thấy rằng:

[2.1] Thứ nhất, đối với diện tích đất ông T xây nhà lấn chiếm sang đất UBND thị trấn Quy Đạt được giao quản lý, với diện tích 34,2 m². Theo quy định tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013 thì thẩm quyền quyết định giao đất thuộc về UBND cấp huyện. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án không đưa UBND huyện Minh Hóa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đưa UBND huyện Minh Hóa tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. UBND huyện Minh Hóa trình bày ý kiến theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Minh Hóa đến năm 2030, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 thì phần đất ông T hiện đang sử dụng thuộc đất ở đô thị (ODT). Theo Bản đồ địa chính thị trấn Quy Đạt năm 2011, phần diện tích 34,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7 được quy chủ cho ông Đinh H (ông nội của ông Đinh Minh T). Nhưng khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Đinh Minh T đã đo đạc chỉnh lý, tách phần diện tích 34,2m² ra khỏi phạm vi cấp Giấy chứng nhận. Do đó, phần diện tích trên có nguồn gốc từ thửa đất số 102, tờ số 7 của ông Đinh H sử dụng. Thời điểm sử dụng ổn định từ trước 01/7/2014. Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, thì ông T đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, ông T đã có quá trình sử dụng lâu dài, ổn định, không có tranh chấp. Trên phần diện tích 34,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7 ông T đã làm nhà ở ổn định. Vì vậy, cần xem xét tạm giao diện tích đất trên cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp để liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất mới phù hợp.

[2.2] Thứ hai, đối với phần diện tích đất ông N xây nhà lấn chiếm sang đất của ông T diện tích 19,4m². Bản án sơ thẩm tuyên nếu Công ty Nhật L

không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 484188 đứng tên Đinh Minh T, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 1, thị trấn Quy Đông, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp về diện tích đất lấn chiếm nhưng cũng không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản là phần diện tích nhà của ông N xây trên đất lấn chiếm. Kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thể hiện phần diện tích ông N lấn chiếm đất anh T làm nhà ở nếu đập phá, tháo bỏ thì ảnh hưởng đến chất lượng, kết cấu của công trình. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp không căn cứ hiện trạng sử dụng sẽ gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và gây khó khăn trong công tác thi hành án. Vì vậy, quá trình giải quyết vụ án cần xem xét các đương sự có thỏa thuận được về việc công nhận ranh giới thửa đất ổn định, giải quyết tài sản thế chấp theo hiện trạng thì ghi nhận việc thỏa thuận của các đương sự để giải quyết theo hiện trạng sử dụng. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được, cần định giá giá trị 19,4m² đất để buộc ông N bồi thường cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc ủy quyền và xác định tư cách tố tụng của anh Đinh Hoàng S không đúng quy định do việc ủy quyền chỉ giữa các bên, không thực hiện việc chứng thực chữ ký theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập bổ sung Hợp đồng ủy quyền có chứng thực nên cần chấp nhận việc ủy quyền.

[2.3] Thứ ba, đối với phần diện tích đất ông T xây nhà lấn chiếm sang đất ở của ông T với diện tích 9,9m². Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông T đề nghị ông T tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đất cho ông. Nên cần xem xét buộc ông T đập bỏ, tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại diện tích 9,9m² cho ông T là phù hợp.

[3] Từ những nhận định được nêu tại mục [2.1] [2.2] [2.3] Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, không giải quyết triệt để vụ án, gây khó khăn trong công tác thi hành án vì vậy cần chấp nhận kháng nghị, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đối với phần xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Đinh Minh T với bên nhận thế chấp (bên cho vay) là Ngân hàng N, bên vay là Công ty TNHH Xây dựng Nhật L; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Viện kiểm sát kháng nghị nên không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định xem xét tại chỗ hết 5.000.000 đồng do Nguyên đơn đã nộp sẽ được xác định nghĩa vụ đương sự phải chịu khi giải quyết sơ thẩm lại.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Quảng Bình hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đối với phần xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 giữa Ngân hàng với bên thế chấp là ông Đinh Minh T với bên nhận thế chấp (bên cho vay) là Ngân hàng N, bên vay là Công ty TNHH Xây dựng Nhật L; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Minh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoa

