

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 58/2025/DS-PT
Ngày: 06 – 5 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Kiều

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Văn Kép – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Diễm Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1).

Trụ sở chính: Tầng 1, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, số B, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Nam T – Chức vụ: Tổng Giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1981 – Chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh B2. Địa chỉ: Số E, đường T, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- **Bị đơn:** 1. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1991 (vắng mặt).

2. Chị Huỳnh Thị V1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Mai Hồng N, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu

- **Người kháng cáo:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Anh V và chị V1 có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD22C2022/178 ngày 15/7/2022 với số tiền vay là 650.000.000đ; ngày giải ngân là ngày 18/7/2022; thời hạn vay là 12 tháng kể từ 15/7/2022 đến ngày 14/7/2023, lãi suất cho vay là 9,4%/năm, lãi suất cho vay có điều chỉnh theo thỏa thuận trong hợp đồng; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay tại thời điểm nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả là 10%/năm, lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ vay nợ anh V và chị V1 đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC22C2022108 ngày 15/7/2022 để thế chấp phần đất có diện tích 1.147,3 m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 690528 điều chỉnh trang 3 ngày 14/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Ngoài ra vào ngày 21/7/2022 anh V được cấp thẻ tín dụng vay số tiền 60.000.000đ, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất 28%/năm, tính đến ngày 20/7/2023 còn nợ gốc số tiền 48.642.442đ và nợ lãi số tiền 9.717.939đ.

Kể từ ngày vay anh V và chị V1 đã không trả nợ đúng như thỏa thuận và đã phát sinh nợ quá, Ngân hàng nhiều lần nhắc việc thanh toán nợ, nhưng anh V và chị V1 không trả nợ, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phước Long giải quyết buộc anh V và chị V1 trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 649.999.962đ, tiền lãi tính đến ngày 20/7/2023 là 17.636.984đ và tính tiền lãi phát sinh từ ngày 21/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn mà các bên ký kết trong hợp đồng; đồng thời yêu cầu trả tiền nợ vay cấp thẻ tín dụng với số tiền nợ gốc là 48.642.442đ và nợ lãi tính đến ngày 20/7/2023 là 9.717.939đ, yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 21/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn mà các bên ký kết trong hợp đồng.

Trường hợp anh V và chị V1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu xử lý bán phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC22C2022108 ngày 15/7/2022 mà anh V và chị V1 ký kết với Ngân hàng đối với phần đất tại thửa 77 tờ bản đồ số 30 và các tài sản trên đất thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Phần đất thế chấp có căn nhà ông T1 và bà N cùng với khu mộ phía sau nhà bà N và ông T1 như khi Tòa án thẩm định. Việc có công trình trên đất thế chấp không phải của anh V và chị V1, nên Ngân hàng yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

** Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; không có trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 và bà Mai Hồng N trình bày:*

Phần đất ông, bà đang cất nhà ở có nguồn gốc là của cha ruột bà N là ông Mai Hồng D cho vợ chồng bà N và ông T1 hơn 15 năm. Khi cho đất được vài năm thì vợ chồng ông mới cất nhà lá ở được khoảng 5 năm. Sau đó Nhà nước thấy căn nhà của ông, bà bị hư hỏng, nên cấp vật tư xây dựng tương đương số tiền 50.000.000đ để cất nhà đồng đội, khi đó vợ chồng ông hùn vô thêm 150.000.00đ, nên giá trị căn nhà lúc cất là 200.000.000đ, căn nhà xây cách nay khoảng 10 năm.

Vị trí phần đất ông D cho ông T1 và bà N giáp với đất của anh bà N là ông Mai Văn L (Ông L là cha Mai Quốc B). Ông, bà cũng không biết gì về việc B được cấp quyền sử dụng đất luôn phần đất của ông, bà được tặng cho.

Ông T1 và bà N xác định phần đất Tòa án cho xem xét, thẩm định đúng là đất ông, bà sử dụng cất nhà, hết căn nhà là nền xi măng được trát ra tới giáp nhà mồ. Có 01 nhà bếp nhỏ được cất kiên cố xây tường, nền gạch bông, mái lợp tol. Trong căn nhà này hiện tại có ông T1 và bà N đang sinh sống. Phía sau căn nhà có khu mộ lập hơn 20 năm (Trong khu mộ có mộ cha bà N là Mai Hồng D, mẹ bà N là Phan Thị S chôn hơn 20 năm, mộ ông Mai Văn L (anh bà N và là cha anh B) mới mất 5 năm và chôn tại đó).

Ông T1 và bà N không biết việc Mai Quốc B rồi đến Nguyễn Văn V được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất vợ chồng ông, bà sử dụng và cả đất khu mộ; không có Ngân hàng nào đến thông báo cho biết là V và V1 thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng cả. Ông T1 và bà N không đồng ý việc đất vợ chồng ông, bà mà cấp quyền sử dụng cho anh B, rồi đến anh V và không đồng ý hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với anh V và chị V1. Do đó, yêu cầu Tòa án khi xử lý hợp đồng thế chấp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng ông, bà đối với phần đất có căn nhà ra đến giáp lộ; đồng thời yêu cầu giữ hiện trạng khu mộ gia đình, phần còn lại thì ông, bà không ý kiến.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 đối với anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1. Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 tổng số tiền nợ gốc là 698.642.404đ (Sáu trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm lẻ bốn đồng), tiền lãi tính đến ngày 20/7/2023 là 27.354.919đ (Hai mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, chín trăm mười chín đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận, việc trả nợ cụ thể:

1.1. Trả nợ tại Hợp đồng cấp tín dụng số: HDTD22C2022/178 ngày 15/7/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với số tiền nợ gốc là 649.999.962đ (Sáu trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm sáu mươi hai đồng), tiền lãi tính đến ngày 20/7/2023 là 17.636.984đ (Mười bảy triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bốn đồng); Đồng thời anh V và chị V1 còn phải chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 21/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng: HDTD22C2022/178 ngày 15/7/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

1.2. Trả nợ tại Giấy đề nghị phát hành, kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng với số tiền nợ gốc 48.642.442đ (Bốn mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm bốn mươi hai đồng), tiền lãi tính đến ngày 21/7/2023 là 9.717.939đ (Chín triệu, bảy trăm mười bảy nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thể hiện tại Giấy đề nghị phát hành, kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng.

2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC22C2022108 ngày 15/7/2022 đối với phần đất có căn nhà đồng đội của ông T1 và bà N có diện tích 169,8m² + 2,3m² và phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 690528 (được điều chỉnh do anh V nhận chuyển nhượng vào ngày 14/7/2022), cụ thể:

2.1. Căn nhà và sân sau của ông T1, bà N có diện tích 169,8m², nhà bếp của ông T1 bà N có diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30;

2.2. Phần đất mồ mả có diện tích 34,3m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30.

Do không có đương sự yêu cầu xem xét, giải quyết đối với việc anh B, anh V được cấp quyền sử dụng đối với phần đất ông T1 bà N sử dụng ổn định có diện tích 169,8m² + 2,3m² và phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất phần đất có diện tích tích $169,8\text{m}^2 + 2,3\text{m}^2$ (Nhà, nhà bếp và sân sau của ông T1, bà N) và đất nhà mồ có diện tích $34,3\text{m}^2$.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất có diện tích $940,60\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30.

Trường hợp anh V và chị V1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với phần đất có diện tích $940,60\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 690528 (được điều chỉnh do anh V nhận chuyển nhượng vào ngày 14/7/2022), đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất Mai Quốc B có cạnh $1,16\text{m} + 45,84\text{m}$;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông T1 và bà N đang xây nhà có cạnh $1,22\text{m} + 19,78\text{m}$ (đến giáp nhà bếp) + Phần nhà bếp ($1,08\text{m} + 2,01\text{m} + 1,9\text{m}$) phần tiếp theo từ giáp nhà bếp đến hết nhà mồ ($3,27\text{m} + 5,2\text{m} + 6,60\text{m}$) và cạnh giáp đất ông T2 là $17,51\text{m}$;

+ Hướng Nam giáp đường bê tông cạnh $20,93\text{m}$ (Vạch chỉ giới giao thông là $20,79\text{m}$);

+ Hướng Bắc giáp đất Mai Quốc B cạnh $20,55\text{m}$.

3.3. Về nghĩa vụ giao tài sản thế chấp: Khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là phần đất được nêu tại tiểu mục 3.2 của mục 3 phần Quyết định của Bản án, buộc anh V và chị V1 giao đất này để cơ quan có thẩm quyền phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) có đơn kháng cáo bản án. Theo đó, Ngân hàng kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu; nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng theo như đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất có diện tích 169,8m² + 2,3m² (Nhà, nhà bếp và sân sau của ông T1, bà N) mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu. Rút lại yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1), giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ khoản 3 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m²

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1, nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (gọi tắt là Ngân hàng) trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, cho nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m²; xét thấy việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút theo quy định tại

khoản 3 Điều 289 và khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra tại phiên tòa, Ngân hàng thay đổi yêu cầu kháng cáo từ hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm, nay yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất thế chấp có diện tích $169,8m^2 + 2,3m^2$; xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo là phù hợp, không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất thế chấp có diện tích $169,8m^2 + 2,3m^2$. Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC22C2022108 ngày 15/7/2022, được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã P, bao gồm toàn bộ diện tích $1.147m^2$ tại thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30 và các tài sản trên thửa đất này, trên đất có căn nhà và sân sau của ông T1 và bà N có diện tích $169,8m^2 + 2,3m^2$ và đất nhà mồ có diện tích $34,3m^2$. Tuy nhiên Ngân hàng không cung cấp được biên bản thẩm định tài sản thế chấp để chứng minh có thẩm định phần đất thế chấp, trong đó có một phần ông T1 và bà N trực tiếp sử dụng. Tại Hợp đồng thế chấp ngày 15/7/2022 chỉ có Ngân hàng với anh V và chị V1 ký kết, ông T1 và bà N không đồng ý với hợp đồng thế chấp đối với phần đất vợ chồng ông bà sử dụng ổn định và phần đất khu mộ. Ông T1 và bà N đã sử dụng một phần thửa đất số 77 vào việc cất nhà ở và các công trình như nhà bếp, sân sau trên đất ổn định hơn 15 năm (Trước khi anh V được cấp quyền sử dụng đất), công trình này là căn nhà đồng đội được Ủy ban nhân dân xã P đại diện cấp tiền và có nguồn tiền của vợ chồng ông T1 và bà N, đây không phải là tài sản của anh V và chị V1, nên anh V và chị V1 không có quyền thỏa thuận trái ý muốn của ông T1, bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất có diện tích $169,8m^2 + 2,3m^2$, cùng với công trình trên đất không được xem là tài sản được thế chấp và phát mãi thu hồi nợ tại điểm 2.1.2 tiểu mục 2.1 và điểm 2.4.2 thuộc tiểu mục 2.4 của Điều 2 của Hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Ngân hàng đã không thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, không thực hiện thẩm định tài sản có những gì khi nhận thế chấp, nên Ngân hàng đã không biết có căn nhà ông T1, bà N và khu mộ trên đất, trường hợp này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình như quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với phần đất có diện tích $169,8m^2 + 2,3m^2$ (Nhà, nhà bếp và sân sau của ông T1, bà N) là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng cũng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng. Đối với phần nội dung quyết định của bản án tuyên dài dòng, có nội dung không cần thiết nên cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp, vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng; Có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 phải chịu 300.000 đồng.

[7] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 284, khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 298, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m². Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280; của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 3, 122, 123, 131, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 94, Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-

CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (TMCP) (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) đối với anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1.

1.1 Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) tổng số tiền nợ gốc là 698.642.404đ (Sáu trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm lẻ bốn đồng), tiền lãi tính đến ngày 20/7/2023 là 27.354.919đ (Hai mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn, chín trăm mười chín đồng).

1.2 Kể từ ngày 21/7/2023, anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 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 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, trong hợp đồng 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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP B1 (nay là Ngân hàng TMCP B1) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất có căn nhà của ông Nguyễn Văn T1 và bà Mai Hồng N có diện tích 169,8m² + 2,3m² và đất nhà mồ có diện tích 34,3m². Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTC22C2022108 ngày 15/7/2022 đối với phần đất có diện tích 169,8m² + 2,3m² và phần đất nhà mồ có diện tích 34,3m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 690528 (được điều chỉnh do anh V nhận chuyển nhượng vào ngày 14/7/2022).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP B1 (nay là Ngân hàng TMCP B1) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất có diện tích 940,60m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30. Trường hợp anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với phần đất có diện tích 940,60m² thuộc một phần thửa đất số 77 tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 690528 (được điều chỉnh do anh V nhận chuyển nhượng vào ngày 14/7/2022), đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất Mai Quốc B có cạnh 1,16m + 45,84m;

+ Hướng Tây giáp phần đất ông T1 và bà N đang xây nhà có cạnh 1,22m + 19,78m (đến giáp nhà bếp) + Phần nhà bếp (1,08m + 2,01m + 1,9m) phần tiếp theo từ giáp nhà bếp đến hết nhà mồ (3,27m + 5,2m + 6,60m) và cạnh giáp đất ông T2 là 17,51m;

+ Hướng Nam giáp đường bê tông cạnh 20,93m (Vạch chỉ giới giao thông là 20,79m);

+ Hướng Bắc giáp đất Mai Quốc B cạnh 20,55m.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.142.983 đồng. Ngân hàng TMCP B1 đã nộp và chi xong, buộc anh V và chị V1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 5.142.983 đồng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc anh Nguyễn Văn V và chị Huỳnh Thị V1 phải chịu số tiền 33.040.000 đồng. Ngân hàng TMCP B1 không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.520.000đ theo biên lai thu số 0006450 ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP B1 (nay là Ngân hàng TMCP B1) phải chịu 300.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0007113 ngày 30 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long được chuyển thu án phí.

6. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Phước Long;
- CCTHADS huyện Phước Long;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều