

Bản án số: 102/2025/DS-PT

Ngày: 03/7/2025.

V/ v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Nguyễn Mạnh Toàn

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 và ngày 03 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số 16/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bản dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2025/QĐXX-PT ngày 5 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (V1)

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S A P, phường S, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H: chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ vùng – vùng Đ, khối Ngân hàng bán lẻ - VIB theo giấy ủy quyền số 183801.23 ngày 08/11/2023 của TGD Ngân hàng TMCP Q.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Tiến B, ông Đinh Hoàng L, ông Ma Minh H1 - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (có mặt ông L, vắng mặt ông B, H1);

Đều có địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà C, số D phường K, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Bàn Thị K, sinh năm 1985 và ông Phạm Văn C, sinh năm 1980; Nơi ĐKKHKT và chỗ ở: Xóm Đ, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm Đ, xã P, tỉnh Thái Nguyên) (đều vắng mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1991 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983 và Nguyễn Thị X1, sinh năm 1988 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 8, phường Tân Lập, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái nguyên.
(nay là tổ 8, phường Tân Lập, tỉnh Thái Nguyên).

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Q (V1)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng TMCP Q (V1) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C phải trả cho V1 số tiền: số tiền 449.286.900 đồng (*Bốn trăm bốn mươi chín triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm đồng*), gồm: Nợ gốc: 360.000.000đồng; Nợ lãi: 17.966.270 đồng; Nợ lãi quá hạn : 71.320.630 đồng. Đề nghị tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với V1 và theo quy định của pháp luật cho đến khi bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C trả hết nợ.

2. Buộc bà Bàn Thị K phải trả cho VIB số tiền nợ thẻ tín dụng là: 87.421.917 đồng (*Tám mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười bảy đồng*), trong đó dư nợ gốc là 33.015.989đồng, nợ lãi 54.405.928đồng. Đề nghị tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với V1 và theo quy định của pháp luật cho đến khi bà Bàn Thị Kiều T1 hết nợ.

3. Trong trường hợp bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được quyền tự phát mại hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, số vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C.

Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4706, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 17/05/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C với Ngân hàng V1. Trong trường hợp số tiền này không đủ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đề nghị Tòa án tiếp tục yêu cầu bà Bàn Thị K và Ông Phạm Văn C thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ nói trên cho VIB.

Lý do khởi kiện: Ngân hàng TMCP Q (V1) đã ký với bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C hợp đồng tín dụng số 4765231.21 ngày 17/05/2021 với nội dung: Ngân hàng TMCP Q (V1) cho bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C vay số tiền 360.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa, bia rượu, thuốc lá, vật liệu xây dựng, chăn nuôi, thức ăn gia súc, gia cầm, văn phòng

phẩm; Thời hạn vay: 24 tháng, mỗi một khoản giải ngân có thời gian tối đa 12 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V1 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Mức lãi suất cho vay và nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn Đề Nghị Giải Ngân Kiêm Khế Ước Nhận Nợ. Phương thức hoàn trả Khoản Tín Dụng gốc: Cuối kỳ, Phương thức trả lãi: Hàng tháng; Phương thức trả phí: theo quy định tại biểu phí của V1 từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho khoản vay bà K và ông C đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, số vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4706, Quyền số: 02 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C2 thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 17/05/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng tín dụng số 4765231.21 kỳ ngày 17/05/2021, V1 đã giải ngân số tiền 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) cho bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4765231(3).21 ngày 10/5/2023, cụ thể như sau: Số tiền giải ngân: 360.000.000 đồng, ngày giải ngân: 10/5/2023. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 11/5/2023 đến ngày 10/5/2024. Phương thức giải ngân: Tiền mặt. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 11%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên từ ngày giải ngân. Sau đó, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.2%/năm. Số tiền/ngày hoàn trả: Hoàn trả Khoản Tín Dụng gốc: Cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 15. Ngày trả nợ đầu tiên là ngày 15/5/2023. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD đã ký. Vì vậy, V1 đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/9/2023. Tính đến ngày 13/02/2025, bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C còn nợ VIB số tiền 449.286.900 đồng, trong đó: Nợ gốc : 360.000.000 đồng; Nợ lãi: 17.966.270 đồng; Nợ lãi quá hạn : 71.320.630 đồng.

Ngoài ra, bà Bàn Thị K còn ký kết hợp đồng vay tiền qua thẻ tín dụng của ngân hàng và vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, hiện nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 13/02/2025 số tiền: 87.421.917 đồng, trong đó dư nợ gốc là 33.015.989 đồng, nợ lãi 54.405.928 đồng.

Trong quá trình giải quyết VIB đã đôn đốc tạo điều kiện nhiều lần để bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C trả nợ nhưng ông/bà vẫn cố tình vi phạm, không

thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và theo các quy định của pháp luật, nên khởi kiện như trên.

Phía bị đơn trình bày:

- Bà Bàn Thị K trình bày: Ngày 17/5/2021 tôi (K) và ông C có ký kết hợp đồng vay vốn ngân hàng TMCP Quốc Tế với số tiền là 360.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi triệu đồng) thời hạn vay 24 tháng với mục đích để làm ăn kinh doanh. Chúng tôi có thỏa thuận với ngân hàng là sẽ trả số tiền lãi mỗi tháng là khoảng 3.500.000 đồng. Chúng tôi đã trả cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận đến tháng 7 năm 2023 do vợ chồng làm ăn khó khăn nên từ đó đến nay chúng tôi không trả lãi đúng hạn. Khi vay chúng tôi có thế chấp thửa đất số 371 tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên diện tích đất là 167 m². Khi tôi không có điều kiện để trả nợ cho ngân hàng thì phía ngân hàng nhiều lần gửi giấy thông báo trả lãi cho hai vợ chồng tôi nhưng do khó khăn nên chúng tôi chưa trả được.

Ngoài số tiền vay trên thì ngân hàng có làm cho tôi một thẻ tín dụng số tiền 30.000.000 đồng. Đến nay tôi còn nợ thẻ tín dụng số tiền là: 87.421.917 đồng (tám mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười bảy đồng), trong đó dư nợ gốc là 33.015.989 đồng, nợ lãi 54.405.928 đồng. Về thẻ tín dụng do một mình tôi ký kết và nhận giải ngân từ ngân hàng, không liên quan đến anh C.

Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do hiện nay chúng tôi đang gặp khó khăn về kinh tế nên tôi muốn phía ngân hàng giãn nợ cho tôi. Có thể cho tôi trả hàng tháng mỗi tháng khoảng 10.000.000 đồng.

- Ông Phạm Văn C trình bày: Khoảng tháng 5/2021 do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên vợ chồng tôi có vay vốn tại ngân hàng TMCP Q (V1) số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Để bảo đảm cho khoản vay tôi có thế chấp cho ngân hàng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại tổ H, P. T, TP . đã được cấp GCN QSD đất số BM 169782 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 27/9/2012 mang tên ông Phạm Văn C và bà Bàn Thị Kiều .

Tôi được trực tiếp ký kết vào các văn bản làm việc tại ngân hàng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng... Tuy nhiên tôi xác định chỉ vay số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) chứ không được vay số tiền 360.000.000 đồng như ngân hàng thể hiện, đề nghị Ngân hàng xuất trình hợp đồng tôi vay 100.000.000 đồng để làm ăn cứ giải quyết. Tôi chỉ vay trong thời gian ngắn và tôi đã đưa số tiền 100.000.000 đồng cho bà K để bà K đi trả nợ ngân hàng, nhưng từ khi đưa tiền đến nay bà K vẫn không thấy mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa lại cho tôi. Việc tôi đưa tiền cho bà K để trả nợ ngân hàng chỉ có vợ chồng tôi biết với nhau, vì tôi bận công việc nên không thể trực tiếp xử lý được. Nay ngân hàng yêu cầu tôi và bà K có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc 360.000.000 đồng cùng số tiền nợ lãi và nợ lãi quá hạn như đã trình bày thì tôi không nhất trí. Tôi đã đưa 100.000.000 đồng cho bà K trả nợ, bà K phải có trách nhiệm trả nợ ngân hàng và lấy lại GCN QSD đất cho tôi.

Về hiện trạng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại tổ H, P. T, TP . của chúng tôi, tôi đã được xem sơ đồ hiện trạng, hiện nay thửa đất của chúng tôi đang bị một số hộ dân lấn đất, xây nhà kiên cố. Việc các hộ lấn đất tôi sẽ tự giải quyết, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, trường hợp cần thiết tôi sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị X: Vợ chồng anh N, chị X là chủ sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: tổ H, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên. Thửa đất số 490 do vợ chồng anh N nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 2011 và đã được cấp quyền sử dụng đất, thửa đất được vợ chồng anh N xây nhà và sử dụng ổn định từ khi mua đến nay không có tranh chấp với ai. Vợ chồng anh N xác định không liên quan gì đến vụ kiện giữa ngân hàng TMCP Q với ông C và bà K. Đề nghị Tòa án không triệu tập vợ chồng anh N đến Tòa và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Anh Hứa Văn T2 và chị Nguyễn Thị L1: Vợ chồng anh T2 và chị L1 là chủ sử dụng thửa đất số 1377, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: tổ H, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên. Thửa đất số 1377 do vợ chồng anh T2 nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 2015 và đã được cấp quyền sử dụng đất, thửa đất được vợ chồng anh T2 xây nhà và sử dụng ổn định từ khi mua đến nay không có tranh chấp với ai. Vợ chồng anh T2 xác định không liên quan gì đến vụ kiện giữa ngân hàng TMCP Q với ông C và bà K. Đề nghị Tòa án không triệu tập vợ chồng anh T2 đến Tòa và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Với nội dung trên, tại Bản án số 02/2025/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) đối với bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[1.1]. Buộc bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) tính đến ngày 13/02/2025 số tiền là 449.286.900 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi chín triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm đồng), cụ thể: Nợ gốc: 360.000.000 đồng; Nợ lãi: 17.966.270 đồng; Nợ lãi quá hạn : 71.320.630 đồng.

[1.2]. Buộc bà Bàn Thị K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) tính đến ngày 13/02/2025 số tiền là 87.421.917 đồng (Tám mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười bảy đồng), trong đó dư nợ gốc là 33.015.989 đồng, nợ lãi 54.405.928 đồng.

[1.3]. Kể từ ngày 14/02/2025 cho đến khi thi hành án xong ông C và bà K còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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.

[1.4]. Sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Văn C và bà Bàn Thị Kiều K1 thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm là: 60,1m² đất (sơ đồ 1,2,3,4,5,6,1) là hiện trạng thửa đất 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C. *(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án)*.

[1.5]. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1).

[2]. **Về chi phí tố tụng:** Bà K và ông C có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1) số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tiền lệ phí đo đạc là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

[3]. Về án phí:

[3.1]. Ông Phạm Văn C chịu 10.985.738đ (Mười triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng); Bà Bàn Thị Kiều chịu 15.356.738đ (Mười lăm triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

[3.2]. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) số tiền 10.521.000đ đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005370, ngày 29/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/02/2025, Ngân hàng TMCP Q (V1) có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do “không nhất trí với việc ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm là: 60,1m² đất, thửa đất 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T (đất được cấp QSD mang tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C) nếu ông C và bà K

không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ”. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng cho ngân hàng có quyền phát mại toàn bộ 167m², thửa đất 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, số vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà K, ông C để thu hồi nợ, nếu ông/bà không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo và cho rằng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 167m² đất, thửa đất 371, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T mang tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C đã được đăng ký thế chấp đúng quy định của pháp luật, nên cần được công nhận, nên đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu:

+ Về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q (V1), sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên; Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

[1.]. Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng họ đều đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có người có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2.]. Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm: *“Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.”*. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chỉ xem xét đến nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q (V1) liên quan đến Hợp đồng thế chấp tài sản đối với QSD 167m² đất, tại thửa đất 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường

T, thành phố T mang tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C. Đây là kháng cáo liên quan đến quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của Ngân hàng (V1). Các quyết định bản án khác không có kháng cáo, kháng nghị, đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực thi hành.

Xét nội dung kháng cáo:

[3.]. Xem xét Hợp đồng thế chấp QSD đất số 2470438.21 ngày 17/05/2021, giữa Ngân hàng TMCP Q (V1) và ông/bà Bàn Thị K-Phạm Văn C, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp này đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, nên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

[4.]. Theo kết quả thẩm định của Tòa án ngày 25/10/2024 (BL 107 đến 110) thì xác định được: Các hộ gia đình anh/chị Nguyễn Văn N-Hoàng Thị X, anh/chị Bàn Thị K - Phạm Văn C và gia đình anh/chị Hứa Văn T2-Nguyễn Thị L1 tại các thửa đất 490, 371, 1137 (456) đều thuộc tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên là nhận chuyển nhượng lại từ chung một chủ. Hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân này và hồ sơ pháp lý kê khai xin cấp QSD đất có sự sai lệch, không trùng khớp (**BL 110**).

[5.]. Quá trình giải quyết những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định ngay sau khi mua đất, đã xây nhà đúng vị trí nhận chuyển nhượng và sử dụng công khai liên tục từ đó đến nay, không phát sinh tranh chấp (*hộ anh N xây nhà năm 2011, hộ anh T2 xây nhà năm 2015*). Phía bị đơn không có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đối với hộ anh N, anh T2 trong vụ án này. Còn Ngân hàng V1, tại phiên tòa cho rằng mình có thuê Công ty thẩm định tài sản trước khi ký Hợp đồng tín dụng và thế chấp nhưng chưa cung cấp được hồ sơ thẩm định này cho Tòa án.

[6.]. Như vậy có thể xác định được: Ngân hàng V1 đã thiếu sót trong việc xem xét thẩm định tài sản thế chấp, trước khi tiến hành ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, dẫn đến không biết được phần diện tích đất tại thửa 371 của ông/bà Kiều, C (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, số vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C*) đã bị lấn chiếm, không còn là 167m² như hồ sơ pháp lý đã thế chấp. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận cho ngân hàng phát mại phần diện tích đất không có công trình xây dựng khác chồng lấn lên của thửa đất 371 là có căn cứ pháp luật, phù hợp với thực tế, đảm bảo được quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

[7.]. Từ kết quả thẩm định thì diện tích đất còn lại không có công trình xây dựng khác chồng lên của thửa đất 371, tờ bản đồ số 12 là 83,6m², trong đó có 60,1m² nằm trong hồ sơ pháp lý của thửa đất 371 và 23,5m² nằm trong hồ sơ

pháp lý của thửa đất 490 thuộc hộ gia đình anh/chị Nam-X (*anh/chị N-X đã xây nhà kiên cố theo đúng vị trí thực tế nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp*). Do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án số 02/2025/DS-ST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ theo hướng: Ngân hàng V1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm là 83,6m² là hiện trạng sử dụng thửa đất 371, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo các điểm 1,2,3,4,5,6,1...Giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ kiện dân sự khác nếu phát sinh tranh chấp, đối với phần diện tích đất có sự chồng lấn tại thửa 371 TBD số 12.

[8.]. Do Ngân hàng V1 được chấp nhận một phần kháng cáo, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9.]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTV- QH 14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q (V1). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể:

- Sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Văn C và bà Bàn Thị Kiều K1 thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm là: 83,6m² đất (*theo sơ đồ thửa đất kèm theo Bản án, có vị trí các điểm 1,2,3,4,5,6,1*) là hiện trạng thửa đất 371, tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 169782, số vào sổ cấp GCN: CH 01656/NCN, số QĐ: 10897/QĐ-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 27/09/2012 đứng tên bà Bàn Thị K và ông Phạm Văn C).

- Giành quyền khởi kiện cho các ông bà Nguyễn Văn Nam/Hoàng Thị X1, Bàn Thị Kiều/Phạm Văn C1, Hứa Văn Thế/Nguyễn Thị L2 bằng vụ kiện dân sự khác, nếu phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q (V1) không phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005833 ngày 13/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 13/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đã 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 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 các điều 6,7, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 3 – Thái Nguyên;
- Cục THADS tỉnh Thái Nguyên;
- UBND xã Phú Xuyên, tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thủy