

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT
Ngày 17 - 9 - 2025
*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;
Bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Phượng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thuý - Kiểm sát viên. Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, quyền sử dụng đất. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị (*Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cũ*), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S; địa chỉ: số B- B N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trương Xuân T - Phó Trưởng phòng G, Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q, Phòng G1; địa chỉ: Số H L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Cao Thị Lương L; địa chỉ: Phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Cụm C, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ); vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Phường Đ, tỉnh Quảng Trị (Thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Bà Cao Thị Lương L và Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), Chi nhánh Q, Phòng G1 đã ký Hợp đồng tín dụng số: 202327151684 ngày 29/6/2023; hạn mức tín dụng được cấp 1.800.000.000 đồng; thời hạn sử dụng hạn mức 12 tháng; thời hạn tối đa mỗi giấy nhận nợ 09 tháng; lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ, cụ thể:

- Giấy nhận nợ số: LD2413800355 ngày 17/5/2024, số tiền vay 900.000.000 đồng, dư nợ tính đến ngày 27/3/2025 là 958.607.123 đồng, trong đó, nợ gốc 900.000.000 đồng, nợ lãi 58.607.123 đồng.

- Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024, số tiền vay 900.000.000 đồng, dư nợ tính đến ngày 27/3/2025 là 958.607.123 đồng, trong đó, nợ gốc 900.000.000 đồng, nợ lãi 58.607.123 đồng.

- Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ cá nhân ngày 09/5/2024, tổng dư nợ 55.987.936, trong đó, nợ gốc 51.850.283 đồng, nợ lãi 4.137.653 đồng,

Tài sản bảo đảm là cho các khoản vay:

- + Quyền sử dụng 302.8m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10, thuộc thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ191940 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/5/2022, số vào sổ cấp GCN CH07422, cấp cho bà Cao Thị Lương L.

- + Quyền sử dụng 113.9m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 3, thuộc thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG024694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/6/2022, số vào sổ cấp GCN: CS03970, cấp cho bà Cao Thị Lương L.

Quá trình vay nợ, bà L trả lãi vay không đúng hạn. Ngày 16/11/2024, đến hạn thanh toán, trả nợ toàn bộ nợ vay (bao gồm nợ gốc và lãi đến hạn) nhưng bà L đã không trả nợ gốc, thanh toán lãi không đầy đủ cho Ngân hàng dẫn đến hiện nay toàn bộ khoản vay đã bị quá hạn trả gốc, lãi và chuyển nhóm nợ vay.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Buộc bà Cao Thị Lương L có nghĩa vụ trả tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 05/6/2025 là 1.992.230.042 đồng. Trong đó, theo Giấy nhận nợ số:

LD2413800355 ngày 17/5/2024 tiền gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng và lãi chậm trả 1.027.490 đồng; theo Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024 tiền gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng và lãi chậm trả 1.027.490 đồng và nợ theo Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ cá nhân ngày 09/5/2024 gốc là 49.146.295 đồng, lãi trong hạn 7.333.151 đồng, lãi quá hạn 3.666.576 đồng.

+ Buộc bà Cao Thị Lương L phải trả toàn bộ tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại các Giấy nhận nợ số LD2413800355 ngày 17/05/2024 và Giấy nhận nợ số LD2413800366 ngày 17/5/2024 của Hợp đồng tín dụng số 202327151684 ngày 29/6/2023; Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ cá nhân số 68/2024 ngày 09/5/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc và nợ lãi.

Trường hợp bà Cao Thị Lương L không trả, hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm:

+ Quyền sử dụng 302.8m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10, thuộc thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ191940 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/5/2022, sổ vào sổ cấp GCN: CH07422 cấp cho bà Cao Thị Lương L.

+ Quyền sử dụng 113.9m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 3, thuộc Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DG024694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/6/2022, sổ vào sổ cấp GCN CS03970 cấp cho bà Cao Thị Lương L.

** Ý kiến của bị đơn bà Cao Thị Lương L trình bày:*

Bà Cao Thị Lương L có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S được thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ số: LD2413800355 ngày 17/5/2024, số tiền vay 900.000.000 đồng, dư nợ tính đến ngày 27/3/2025 là 958.607.123 đồng, trong đó, nợ gốc 900.000.000 đồng, nợ lãi 58.607.123 đồng; Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024, số tiền vay 900.000.000 đồng, dư nợ tính đến ngày 27/3/2025 là 958.607.123 đồng, trong đó, nợ gốc 900.000.000 đồng, nợ lãi 58.607.123 đồng và Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ cá nhân ngày 09/5/2024, tổng dư nợ 55.987.936, trong đó, nợ gốc 51.850.283 đồng, nợ lãi 4.137.653 đồng. Trong đó; Nợ theo Giấy nhận nợ số: LD2413800355 ngày 17/5/2024 là gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn

15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng, lãi chậm trả 1.027.490 đồng; Nợ theo Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024 gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng, lãi chậm trả 1.027.490 đồng; Nợ theo Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ cá nhân ngày 09/5/2024 gốc là 49.146.295 đồng, lãi trong hạn 7.333.151 đồng, lãi quá hạn 3.666.576 đồng.

Hợp đồng vay được đảm bảo thông qua tài sản:

+ Quyền sử dụng 302.8m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10, thuộc thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DĐ191940 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/5/2022, số vào sổ cấp GCN: CH07422. Tài sản đứng tên bà Cao Thị Lương L.

+ Quyền sử dụng 113.9 m² đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 3, thuộc thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DG024694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/6/2022, số vào sổ cấp GCN CS03970. Tài sản đứng tên bà Cao Thị Lương L.

Nay bà L đề nghị được thoả thuận với ngân hàng để trả dần khoản nợ gốc và xin được giảm lãi.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Đất bà H có nguồn gốc đất ở nguyên thổ từ trước đây rất lâu đời tại địa phương, đã có trong hồ sơ địa chính của xã. Xung quanh đất ở của bà là đất nông nghiệp trồng lúa. Đất bà đã xây hàng rào từ trước, cọc bê tông, hàng rào, nhà vệ sinh nằm trên diện tích đất 20.8m² là của bà, không lấn của bà L.

** Căn cứ vào kết quả đo vẽ thẩm định tại chỗ:*

Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích được cấp 302.8m² hiện trạng đang bị thửa đất số 369 (trước đây thửa 459, tờ bản đồ 23) của bà Nguyễn Thị H lấn chiếm diện tích 20,8m², trên phần đất lấn chiếm có hàng rào dài 19.12m xây gạch 06 lỗ, tường dày 0.12m, xây 03 lối cao 0.5m, chưa tô và có 01 phần nhà tạm lợp tôn, lợp 1 mái cao 1.5m, diện tích 2.8m². Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu buộc bà H tháo dỡ phần hàng rào và nhà tạm lấn chiếm để trả lại đất cho bà L.

Với những nội dung trên;

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị (*Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cũ*) đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 100, 103, 210 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 116, 117, 119, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 470 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S.

2. Buộc bà Cao Thị Lương L phải trả cho Ngân hàng TMCP S với tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 05/6/2025 là **1.992.230.042** đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu, hai trăm ba mươi ngàn, không trăm bốn mươi hai đồng*).

Trong đó: Nợ theo Giấy nhận nợ số: LD2413800355 ngày 17/5/2024, gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng, lãi chậm trả 1.027.490 đồng; Nợ theo Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024, gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.948.493 đồng, lãi quá hạn 49.066.027 đồng, lãi chậm trả 1.027.490 đồng; Nợ theo Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ các nhân ngày 09/5/2024 gốc là 49.146.295 đồng, lãi trong hạn 7.333.151 đồng, lãi quá hạn 3.666.576 đồng.

Kể từ ngày 06/6/2025 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 thoả thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Trường hợp bà L không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền gốc và các khoản lãi trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản mà bà L đã thế chấp gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10, diện tích 302.8m², địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ191940, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 07422 do UBND thành phố Đ cấp ngày 27/5/2022, mang tên bà Cao Thị Lương L.

Và thửa đất số 649, tờ bản đồ số 3, diện tích 113.9m², địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 024694, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận: CS 03970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/6/2022, mang tên bà Cao Thị Lương L.

Đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 122/2022/HĐTC/PGD ngày 09/6/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 166/2023/HĐTC/PGD ngày 23/11/2023. Và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 01-112/2022/HĐTC/PGD, ngày 29/6/2023, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q, Phòng G1 và bà Cao Thị Lương L.

4. Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ 19.12m hàng rào từ điểm 13 đến điểm 15 nằm về phía Đông Nam của thửa đất số 822. Và tháo dỡ diện tích 2.8m² nhà tạm có vị trí: Phía Tây Bắc giáp thửa đất 822 từ điểm 12 đến điểm 13; Phía Đông Nam giáp thửa đất 369 từ điểm 11 đến điểm 14; Phía Tây Nam giáp thửa đất 822 từ điểm 11 đến điểm 12; Phía Đông Bắc giáp phần đất tranh chấp giữa bà L và bà H từ điểm 13 đến điểm 14. Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Cao Thị Lương L diện tích đất 20.8m, có tứ cận kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp thửa của bà L, từ điểm 12 đến điểm 16.

Phía Đông Bắc giáp đường giao thông, từ điểm 03 đến điểm 16.

Phía Đông Nam giáp thửa đất 369, từ điểm 03 đến điểm 11.

Phía Tây Nam giáp thửa đất của bà L, từ điểm 11 đến điểm 12

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng để xác định vị trí 19.12m hàng rào, vị trí 2.8m² nhà tạm để tháo dỡ và diện tích đất 20.8m² bà H phải trả lại cho bà L).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 19/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ 19.12m hàng rào và tháo dỡ 2.8m² nhà tạm để trả lại cho bà Cao Thị Lương L diện tích đất 20.8m² là không đúng vì bà không lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đúng quy định theo Điều 64; Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6

năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị (*Tòa án nhân dân thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình cũ*).

- Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị Lương L trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng, quá trình thẩm định quyền sử dụng đất thế chấp phát hiện thửa đất thế chấp hộ liên kê lấn chiếm, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, quyền sử dụng đất*” đề thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Cao Thị Lương L được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Về thu thập, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về quyền sử dụng đất nhưng không yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ và không thu thập hồ sơ cấp đất của 02 thửa đất tranh chấp ở cơ quan có thẩm quyền mà vẫn đưa ra phán quyết là thiếu tính thuyết phục, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H:

[2.1] Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị H: Ngày 17/01/2006, bà Nguyễn Thị H làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 985136 ngày 09/10/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H, diện tích được cấp 491.2m² (trong đó, đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm khác 291.2m²) tại thửa đất số 459, tờ bản đồ số 23. Sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh Đông Bắc dài 19.6m; cạnh Tây Nam dài 21m.

[2.2] Nguồn gốc đất của bà Cao Thị Lương L: Bà L được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ giao đất theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 (*được giao theo diện không thông qua đấu giá vì thửa đất đã thông báo đấu giá 02 lần nhưng không có người đăng ký tham gia*) và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số DD191940, số vào sổ GCN CH07422 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cũ cấp ngày 27/5/2022 mang tên bà Cao Thị Lương L, diện tích được cấp 302.8m^2 tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 10. Sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh Đông Bắc dài 11.56m; cạnh Tây Nam dài 9.30m.

[2.3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Đất của bà H, cạnh Đông Bắc dài $22.87\text{m} + 0.58\text{m}$ và cạnh Tây Nam dài $3.04\text{m} + 18.77\text{m} + 01\text{m}$. Bà H sử dụng dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

+ Đất của bà L, cạnh Đông Bắc còn lại 10.99m, thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; cạnh Tây Nam giáp đường quy hoạch có cạnh giống như được cấp, tuy nhiên kéo dài vào ranh giới thửa đất giữa bà L với bà H 2.01m thì bà H sử dụng lấn sang đất bà L 01m.

+ Thửa đất bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận 491.2m^2 , hiện trạng sử dụng lên đến 581.9m^2 . Trong đó có $20,8\text{m}^2$ bà H đang sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị Lương L. Trên phần đất này có 2.8m^2 nhà tạm lợp và 18m^2 hàng rào xây có chiều dài 19.12m.

+ Thửa đất bà Cao Thị Lương L được cấp Giấy chứng nhận 302.8m^2 , hiện trạng sử dụng 282m^2 . So với diện tích đất bà L được cấp thiếu 20.8m^2 do bà H đang sử dụng.

[2.4] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Cao Thị Lương L và bà Nguyễn Thị H, đối chiếu với kết quả thẩm định thì bà H sử dụng cạnh phía T có 20.8m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Cao Thị Lương L, nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H tháo dỡ 19.12m hàng rào và tháo dỡ nhà tạm diện tích 2.8m^2 để trả lại cho bà Cao Thị Lương L diện tích đất 20.8m^2 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp thuận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm số tiền 1.000.000 (*một triệu*) đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và nguyên đơn tự nguyện chịu.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 146; Điều 148 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Điều 317 và khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự. Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

1.1. Buộc bà Cao Thị Lương L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tính đến ngày 05/6/2025 là 1.992.230.042 (*Một tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu, hai trăm ba mươi nghìn, không trăm bốn mươi hai*) đồng. Trong đó, tiền gốc 1.800.000.000 (*một tỷ, tám trăm triệu*) đồng và lãi 192.230.042 (*một trăm chín mươi hai triệu, hai trăm ba mươi nghìn, không trăm bốn mươi hai*) đồng.

Kể từ ngày 06/6/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Cao Thị Lương L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 202327151684 ngày 29/6/2023; Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng tín dụng số: 01-202327151684 ngày 23/11/2023; Giấy nhận nợ số: LD2413800355 ngày 17/5/2024; Giấy nhận nợ số: LD2413800366 ngày 17/5/2024 và Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ các nhân ngày 09/5/2024, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q, Phòng G1 và bà Cao Thị Lương L.

1.2. Về xử lý tài sản: Trường hợp bà Cao Thị Lương L không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay là:

+ Quyền sử dụng đất thửa số 822, tờ bản đồ 10, tại thôn Đ, xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ191940 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/5/2022 mang tên bà Cao Thị Lương L.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 649, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã T, tỉnh Quảng Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số DG 024694 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/6/2022, mang tên bà Cao Thị Lương L.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 122/2022/HĐTC/PGD ngày 09/6/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 166/2023/HĐTC/PGD ngày 23/11/2023 và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 01-112/2022/HĐTC/PGD, ngày 29/6/2023, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Q, Phòng G1 và bà Cao Thị Lương L.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ 19.12m hàng rào từ điểm 13 đến điểm 15 nằm về phía Đông Nam của thửa đất số 822. Tháo dỡ nhà tạm trên diện tích 2.8m², có vị trí: Phía Tây Bắc giáp thửa đất 822 từ điểm 12 đến điểm 13; Phía Đông Nam giáp thửa đất 369 từ điểm 11 đến điểm 14; Phía Tây Nam giáp thửa đất 822 từ điểm 11 đến điểm 12; Phía Đông Bắc giáp phần đất tranh chấp giữa bà L và bà H từ điểm 13 đến điểm 14 để trả lại cho bà Cao Thị Lương L diện tích đất 20.8m², có tứ cận kích thước như sau:

Phía Tây Bắc giáp thửa của bà L, từ điểm 12 đến điểm 16.

Phía Đông Bắc giáp đường giao thông, từ điểm 03 đến điểm 16.

Phía Đông Nam giáp thửa đất 369, từ điểm 03 đến điểm 11.

Phía Tây Nam giáp thửa đất của bà L, từ điểm 11 đến điểm 12

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng để xác định vị trí 19.12m hàng rào, vị trí 2.8m² nhà tạm để tháo dỡ và diện tích đất 20.8m² bà H phải trả lại cho bà L).

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

+ Buộc bà Cao Thị Lương L phải chịu án phí án dân sự sơ thẩm 71.766.000 *(bảy mươi một triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn)* đồng.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S, số tiền tạm ứng án phí 33.981.000 *(ba mươi ba triệu, chín trăm tám mươi một nghìn)* đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001502 ngày 08/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, Quảng Trị).

2.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

- Bà Cao Thị Lương L có nghĩa vụ trả số tiền 8.800.000 *(Tám triệu, tám trăm nghìn)* đồng chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ cho Ngân hàng TMCP S.

- Ngân hàng TMCP S chịu 1.000.000 (một triệu) đồng tiền chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, Ngân hàng đã nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực a - Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: Hồ sơ; TDS.

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

Đoàn Thị Kim Thương