

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH S**

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

Bản án số: 01/2026/KDTM-PT
Ngày 03 - 02 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
xử lý tài sản thế chấp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH S

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị K.

Thẩm phán: Bà Tòng Thị H, bà Lại Thị H.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị H - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh S tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị M - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh S xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2025/TLPT-KDTM ngày 10/11/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ: Số 18 Lê Văn L, phường T, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt có ủy quyền.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng A. Địa chỉ: Tầng 5, số 175 G, phường Ô, Thành phố H.

- Người đại diện theo ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Diệu A, ông Hg Thái S, ông Dương Quốc H - Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng A. Địa chỉ: Tầng 5, số 175 G, phường Ô, Thành phố H. Bà Nguyễn Diệu A, ông Dương Quốc H vắng mặt, ông Hg Thái S có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH một thành viên HK S. Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S (nay là tiểu khu 4, xã M, tỉnh S). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H - Giám đốc. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ. Địa chỉ: Phòng 1302, N2D KĐT T, Phường Y, Thành phố H. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Quỳnh N, sinh năm 1980 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S (nay là tiểu khu 4, xã M, tỉnh S). Bà Phạm Thị Quỳnh N vắng mặt, ông Nguyễn Văn H có mặt.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng A - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng A) trình bày:*

Ngân hàng A - Chi nhánh S (MB S) và bên vay là Công ty TNHH MTV HK S (Công ty HK S) đã ký Hợp đồng cấp tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15 tháng 01 năm 2020 và các văn bản tín dụng kèm theo với tổng số tiền giải ngân ban đầu là: 48.840.014.460 VNĐ (*Bốn mươi tám tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, không trăm mười bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng*).

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty HK S bao gồm:

+ Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 (bản gốc) với các đặc điểm như sau:

Địa chỉ: Tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S.

Thửa đất số: 9 Tờ bản đồ số: 21 – 10. Diện tích: 91,0m².

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 91,0m² Sử dụng chung: 0m².

Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDĐ, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan. Ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015 (bản gốc) với các đặc điểm như sau:

Địa chỉ: Tổ 15, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S.

Thửa đất số: Tờ bản đồ số: Diện tích: 91 m².

Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

+ Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT452482, số vào sổ cấp GCN CH00123, Quyết định số: 3293/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 với các đặc điểm như sau:

Tổng số thửa đất: 2; Tổng diện tích: 474,7m²

Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở:

Diện tích xây dựng: 56m²

Diện tích sàn: 56m²

Số tầng: 01

Kết cấu: Nhà xây, đổ mái bê tông

+ Tài sản 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT452483, số vào sổ cấp GCN CH00124, Quyết định số: 3292/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015, với các đặc điểm như sau:

Tổng số thửa đất: 2; Tổng diện tích: 305,0 m²

Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở:

Diện tích xây dựng: 66 m²

Diện tích sàn: 132 m²

Số tầng: 2

Kết cấu: Nhà xây, đổ mái bê tông

+ Tài sản 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT452484, số vào sổ cấp GCN CH00125, Quyết định số: 3294/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015, với các đặc điểm như sau:

Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Thửa đất số: 130 (2)

Tờ bản đồ: 150-6 Diện tích: 63,0m²

Hình thức sử dụng: Riêng: 63,0 m²

Chung: 0 m²

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở:

Diện tích xây dựng: 63m²

Diện tích sàn: 126m²

Số tầng: 02

Kết cấu: Nhà xây, đổ mái bê tông

+ Tài sản 6: Phương tiện giao thông thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012141 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 11/10/2017, đăng ký lần đầu ngày 14/02/2017.

+ Tài sản 7: Phương tiện giao thông thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012430 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 02/12/2017.

+ Tài sản 8: 02 Phương tiện giao thông thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013419, 013420 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 24/02/2018.

+ Tài sản 9: Phương tiện giao thông thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012313 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 22/11/2017.

+ Tài sản 10: Phương tiện giao thông thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Quỳnh N theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 018168 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 17/05/2019, cấp lần đầu ngày 06/06/2016.

+ Tài sản 11: Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 73/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Tài sản 12: Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 74/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Tài sản 13: 02 Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 78/2017/XMCD, 79/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 08/11/2017.

+ Tài sản 14: Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002/2018/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 22/01/2018.

+ Tài sản 15: 02 Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00041/2020/XMCD, 00042/2020/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 24/11/2020.

+ Tài sản 16: Xe máy chuyên dùng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002CL/2019/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 23/05/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cấp tín dụng, các khế ước nhận nợ, khoản vay bị quá hạn từ ngày 25/03/2022, cụ thể:

+ Đến ngày 22/4/2024, bên vay đã trả được số tiền 982.283.450 VNĐ tiền nợ gốc; 5.342.475.112 VNĐ tiền nợ lãi; Tổng là 6.324.758.562 VNĐ.

+ Dư nợ tạm tính của Công ty TNHH MTV HK S đến ngày 22/4/2024 tại Ngân hàng A là: 62.173.439.949 VNĐ (*Sáu mươi hai tỷ một trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng*) bao gồm 47.857.731.010 VNĐ nợ gốc; 14.315.708.939 VNĐ nợ lãi.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, có văn bản, công văn yêu cầu bên vay trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng A xử lý theo đúng quy định nhưng bên vay đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Như vậy, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A bổ sung yêu cầu khởi kiện tính đến ngày 25/9/2025:

- Buộc Công ty HK S thanh toán cho Ngân hàng A số tiền: 70.732.692.593 VNĐ (*Bảy mươi tỷ, bảy trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng*), bao gồm 47.857.731.010 VNĐ nợ gốc; 560.698.998 VNĐ nợ lãi trong hạn; 22.314.262.585 VNĐ lãi quá hạn (*tạm tính đến hết ngày 25/9/2025*).

- Buộc Công ty HK S thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 2171.20.785.2364244.TD ký ngày 15 tháng 01 năm 2020 và các văn bản tín dụng kèm theo kể từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty HK S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng A 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 A.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty HK S đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty HK S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

** Bị đơn - Công ty TNHH một thành viên HK S - người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn H - Giám đốc đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Công ty TNHH MTV HK S là khách hàng vay vốn của Ngân hàng TMCP Quân Đội trong thời gian dài. Công ty TNHH MTV HK S hiện còn dư nợ tại ngân hàng đối với Hợp đồng cấp tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15 tháng 01 năm 2020 và các văn bản tín dụng kèm theo với tổng số tiền giải ngân ban đầu là: 48.840.014.460 VNĐ.

Để đảm bảo vay vốn, Công ty có thể chấp 19 tài sản như khởi kiện của

Ngân hàng gồm 05 bất động sản và 14 động sản. Các tài sản thế chấp đều có ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH MTV HK S xác nhận còn nợ như yêu cầu tạm tính của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, Công ty TNHH MTV HK S đang gặp khó khăn về việc xoay vòng vốn. Vì vậy, ông H đề nghị Ngân hàng A gia hạn cho công ty thời gian thanh toán đến hết tháng 12/2025, ông H cam đoan thanh toán đủ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng A.

Ông H xác nhận các bất động sản vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi ký hết các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A. Các động sản vẫn đang phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty, hiện đang ở các công trường xây dựng. Do đó, ông H tiếp tục đề nghị Ngân hàng tiếp tục gia hạn thời gian để trả nợ, trường hợp không thanh toán được thì công ty nhất trí bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng A để xử lý nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quỳnh N trình bày:*
Bà Nga nhất trí với các ý kiến của ông Nguyễn Văn H về việc giải quyết vụ án, không có ý kiến bổ sung.

** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S đã Quyết định:*

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 288, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 103, 107 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 117, 123, 280, 320, 323, khoản 1 Điều 325, 357, 407, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15/01/2020 tính đến ngày 25/9/2025 là 70.732.692.593 VNĐ (*Bảy mươi tỷ, bảy trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng*), bao gồm 47.857.731.010 VNĐ nợ gốc (*Bốn mươi bảy tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi một nghìn, không trăm mười đồng*); 560.698.998 VNĐ (*Năm trăm sáu mươi triệu, sáu trăm*

chín mươi tám nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng) nợ lãi trong hạn và 22.314.262.585VNĐ (Hai mươi hai tỷ, ba trăm mười bốn triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng) lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15/01/2020.

Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S không trả được tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh trên, Ngân hàng A được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 443, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 1, tỉnh S ngày 23/7/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01.15.785.2364244.BĐ ngày 30/6/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 93715.15.785.2364244.BĐ ngày 06/11/2015; hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 36249.19.785.2364244.BĐ ngày 10/10/2019, số 25862.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017; số 183.17.785.2364244.BĐ ngày 18/01/2017, số 26484.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017, số 2959.18.785.2364244.BĐ ngày 24/01/2018, số 26230.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017, số 28852.17.785.2364244.BĐ ngày 30/11/2017, số 30642.17.785.2364244.BĐ ngày 05/01/2018, số 12855.18.785.2364244.BĐ ngày 24/4/2008, số 17759.19.785.2364244.BĐ ngày 28/5/2019, số 65940.20.785.2364244.BĐ ngày 26/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S và ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Quỳnh N, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482, số vào sổ cấp GCN CH 00123, Quyết định số: 3293/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 460,6m²; trong đó thửa số 158 có diện tích 120,0m², loại đất thổ cư; thửa số 158 (1) là 340,6m², loại đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp đường dân sinh 02m dài 9,6m + 8,77m (hiện trạng không thể hiện con đường dân sinh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Phía đông giáp Trường mầm non Sao Mai dài 11,4m + 2,41m + 5,02m.

Phía nam giáp đất hộ bà Đào Thị Lương dài 6,04m + 3,4m + 3,03m; giáp đất hộ ông Nguyễn Xuân Lâm dài 3,84m + 7,82m.

Phía tây giáp đất hộ ông Nguyễn Hồng Phong dài 2,35m + 10,46m; giáp đường dân sinh dài 3,95m + 12,29m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483, số vào sổ cấp GCN CH 00124, Quyết định số: 3292/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 304,4m²; trong đó thửa số 129 có diện tích 200,0m², loại đất thổ cư; thửa số 129 (1) là 104,4m², loại đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp hộ ông Vũ Quốc Dũng dài 5,78m + 1,62m + 2,04m; giáp đất bà Phạm Thị Bốn dài 3,72m.

Phía đông giáp trường mầm non Sao Mai dài 11,66m + 2,36m + 3,46m.

Phía nam giáp đường dân sinh 02m dài 18,4m (hiện trạng không thể hiện con đường dân sinh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Phía tây giáp đường dân sinh dài 5,38m + 9,77m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452484, số vào sổ cấp GCN CH 00125, Quyết định số: 3294/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 (bản gốc), với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 63,0m²; thửa số 130 (2), loại đất thổ cư; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Hoan dài 17,64m

Phía đông giáp đường dân sinh dài 3,55m.

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Quang dài 17,88m.

Phía tây giáp đất bà Lê Thị Suốt dài 3,55m.

Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây 03 tầng, tường xây 110mm, đổ trần bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic diện tích 52,6m²; sân lát gạch diện tích 10,4m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDĐ, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan. Ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015: Thuộc thửa số 129 tờ bản đồ số 48; tổng diện tích là 109.3m², trong đó đất ở tại đô thị 97,0m² (diện tích nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 91m²), đất trồng cây lâu năm 12,3m² (diện

tích không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Địa chỉ thửa đất theo bìh cấp năm 1995 tại: Tổ 15, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S (thời điểm xem xét thẩm định thuộc tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S).

Trong đó: Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 91m². Tứ cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp rãnh nước chiều dài 18m.

Phía Đông giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận 5,4m.

Phía Tây giáp đất bà Nga dài 18m.

Phía Tây Nam giáp đường bê tông dân sinh dài 5,39m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số 21-10 (Nay được xác định là thửa đất số 127 tờ bản đồ số 48 theo tờ bản đồ địa chính): Tổng diện tích là 106,9m², trong đó đất ở tại đô thị 90,4m² (diện tích nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất trồng cây lâu năm 16,5m² (diện tích không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Địa chỉ thửa đất: Tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S.

Trong đó: Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 91m². Tứ cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp bà Lan (đã chuyển nhượng cho bà Nga) dài 16,86m.

Phía Đông giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận dài 5,37m.

Phía Tây giáp đất bà Mộc dài 16,86m.

Phía Nam giáp đường bê tông dân sinh dài 5,36m.

(Hình thể các thửa đất được thể hiện trong sơ đồ Trích đo thửa đất kèm theo bản án).

+ Xe tải tự đồ, biển số 26C-064.09 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012141 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 11/10/2017, đăng ký lần đầu ngày 14/02/2017.

+ Xe tải tự đồ, biển số 26C-074.54 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012430 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 02/12/2017.

+ Xe tải tự đồ, biển số 26C-077.76 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013419 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 24/02/2018.

+ Xe tải tự đồ, biển số 26C-077.07 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013420 do Phòng Cảnh sát giao

thông Công an tỉnh S cấp ngày 24/02/2018.

+ Xe tải tự đổ, Biển số 26C-074.27 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012313 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 22/11/2017.

+ Ô tô con, biển số 26A-044.99 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Quỳnh N theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 018168 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 17/05/2019, cấp lần đầu ngày 06/06/2016.

+ Máy đào bánh lốp, biển số 26LA-0158 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 73/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0280 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 74/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0323 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 78/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 08/11/2017.

+ Xe lu rung, biển số 26SA-0091 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 79/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 08/11/2017.

+ Xe lu rung, biển số 26SA-0094 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002/2018/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 22/01/2018.

+ Xe lu tĩnh bánh thép, biển số 26SA-0106 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00041/2020/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 24/11/2020.

+ Lu tĩnh bánh thép, biển số 26SA-0107 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00042/2020/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 24/11/2020.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0310 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002CL/2019/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 23/05/2019.

Đối với tài sản đảm bảo là các động sản thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại khi biết vị trí các động sản trên.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số E 0342689; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483 về phần tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S (nay là tiểu khu 4, xã M, tỉnh S) và tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S (nay là tổ 2, phường Tô Hiệu, tỉnh S). Trường hợp Ngân hàng A đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483 thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thi hành khoản nợ thì công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Trường hợp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482, sổ vào sổ cấp GCN CH 00123, Quyết định số: 3293/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483, sổ vào sổ cấp GCN CH 00124, Quyết định số: 3292/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452484, sổ vào sổ cấp GCN CH 00125, Quyết định số: 3294/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDĐ, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan, ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015 cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Quỳnh N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 03/10/2025, nguyên đơn Ngân hàng A có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị huỷ toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa một phần nội dung Bản án sơ thẩm, xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Do bản án sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên nên tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483 về phần tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S (nay là tiểu khu 4, xã M, tỉnh S) và tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S (nay là tổ 2, phường Tô Hiệu, tỉnh S) làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần nội dung Bản án sơ thẩm, xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Không nhất trí nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần đối các hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

*** Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên:**

Việc tuân theo và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định các hợp đồng thế chấp tài sản hợp pháp và phát sinh hiệu lực.

Về án phí: Nguyên đơn 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 xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH MTV HK S có địa chỉ trụ sở tại: Số 143, tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S - nay là tiểu khu 4, xã M, tỉnh S) trả số tiền vay gồm nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cấp tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15 tháng 01 năm 2020 và xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, các bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Tòa án nhân dân khu vực 4 - S thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đúng chủ thể, nội dung, thời hạn kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa một phần nội dung Bản án sơ thẩm, xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu thay đổi nội dung kháng cáo của nguyên đơn là đúng phạm vi, đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Diệu A, ông Dương Quốc H, người có quyền lợi liên quan bà Phạm Thị Quỳnh N đều đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt. Tòa án nhân dân tỉnh S tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hiệu lực và việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng:

Ngày 15/01/2020, Ngân hàng A và Công ty HK S đã ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD và các văn bản tín dụng kèm theo với tổng số tiền giải ngân ban đầu là: 48.840.014.460 VNĐ. Sau khi hợp đồng tín dụng được ký kết Ngân hàng A đã giải ngân toàn bộ số tiền cho vay và Công ty HK S đã nhận đủ số tiền vay theo hợp đồng.

Xét về chủ thể tham gia ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được ký kết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội do đó có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty HK S đã vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng, không trả các khoản nợ gốc, nợ lãi theo thời hạn thỏa thuận với

Ngân hàng A. Ngân hàng A và đại diện công ty là ông Nguyễn Văn H đều xác nhận khoản vay của Công ty HK S bị quá hạn từ ngày 25/03/2022 để phát sinh nợ gốc, lãi quá hạn, kéo dài tình trạng chậm trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với các hợp đồng thế chấp tài sản và xử lý tài sản bảo đảm thế chấp:

Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15/01/2020, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng năm 2022, công ty HK S đã thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các bất động sản thuộc sở hữu của bị đơn và của ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Quỳnh N theo hợp đồng thế chấp số 93715.15.785.2364244.BĐ ngày 06/11/2015, hợp đồng sửa đổi bổ sung số 93715.15.785.2364244.BĐ.PL01 ngày 10/7/2017. Các tài sản thế chấp đều có ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất và tài sản trên đất đã thế chấp.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2024 đối với đất và tài sản trên đất (thửa đất số: 129, 129(1) tờ bản đồ 149-5; thửa đất số 158, 158(1) tờ bản đồ 149-5) tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S như sau:

- Diện tích quyền sử dụng đất tại các thửa đất số: 129 tờ bản đồ 149-5 phù hợp với hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết; tại thửa đất số 129 (1) tờ bản đồ 149-5 diện tích: 104,4m² là thiếu 0,6m²; tại thửa đất số 158 tờ bản đồ 149-5 diện tích: 120,0m² là phù hợp với hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết; tại thửa đất số 158 (1) tờ bản đồ 149-5 diện tích: 340,6m² là thiếu 14,1m².

- Đối với tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây kiểu biệt thự 02 tầng, trần đổ bê tông cốt thép, nền gạch ceramic, kèm bể bơi trong nhà, xây dựng năm 2015 có diện tích xây trên đường dân sinh là 24,7m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định do cả nguyên đơn và bị đơn khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất là không đúng với hợp đồng; ngôi nhà trên có phần diện tích xây dựng trái phép nên căn cứ Điều 407, Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2025 đối với đất và tài sản trên đất (thửa đất số: 127 tờ bản đồ 48; thửa đất số 129 tờ bản đồ 48) tại tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S như sau:

- Về diện tích quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số 21-10 (Nay được xác định là

thửa đất số 127 tờ bản đồ số 48 theo tờ bản đồ địa chính): thửa đất số 127 tờ bản đồ 48; Diện tích: 90,4m² là thiếu 0,6m².

- Diện tích quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDĐ, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan; ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015: Thuộc thửa số 129 tờ bản đồ số 48; Diện tích: 97,0m² là thừa 6,0m².

Kết quả xem xét về tài sản gắn liền với đất thế chấp không phù hợp với hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết. Nhà xây trên hai diện tích đất trên có diện tích xây dựng trên phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,3m² + 16,5m² = 28,8m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định do tài sản trên đất không phù hợp với mô tả trong hợp đồng thế chấp, có phần diện tích nhà xây trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất là không đúng với hợp đồng; ngôi nhà trên có phần diện tích xây dựng trái phép nên căn cứ Điều 407, Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên vô hiệu một phần đối với phần thế chấp tài sản gắn liền với đất đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483 và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452484 của bị đơn và bên thứ ba đối với Ngân hàng A là hợp pháp về mặt hình thức, được lập thành văn bản, có công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nội dung không vi phạm pháp luật và trái đạo đức xã hội, khi ký kết hợp đồng thế chấp các bên hoàn toàn tự nguyện. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, hiện trạng tài sản trước khi thế chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, có đăng ký biến động sau khi thế chấp và không thay đổi hiện trạng khi xem xét thẩm định tại chỗ; nội dung thế chấp bao gồm toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất nên không vi phạm các điều kiện vô hiệu trong hợp đồng thế chấp. Bên cạnh đó, đường dân sinh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H trong tờ bản đồ 149-5 tại thị trấn Hát Lót hiện nay không còn. Bị đơn xác nhận ngôi nhà được xây từ năm 2015, không thay đổi

hiện trạng, lý do xây dựng do khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn không nắm được nội dung có con đường dân sinh rộng 02m đi qua giữa hai thửa đất, bị đơn đã đề nghị đăng ký biến động đất đai theo quy định. Do đó, Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp.

Trường hợp công ty HK S không có khả năng thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng A thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng A, công ty HK S phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp hợp lệ trên cho Ngân hàng A xử lý theo quy định.

** Đối với tài sản thế chấp là các động sản:*

Ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã quyết định xem xét thẩm định tại chỗ nhưng bị đơn không có mặt, không cung cấp thông tin vị trí của các động sản, nguyên đơn không cung cấp được thông tin vị trí của các động sản. Tuy nhiên, căn cứ kết quả yêu cầu xác minh của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S với Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S thì các động sản được thế chấp trên chưa có sự thay đổi, phù hợp với hợp đồng thế chấp. Ông Nguyễn Văn H trong quá trình giải quyết vụ án xác nhận các động sản trên vẫn đang được sử dụng phục vụ cho công việc kinh doanh của công ty. Hợp đồng thế chấp tài sản đối với các động sản đã tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về hình thức và nội dung, hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên việc không xác định được các động sản là tài sản thế chấp ở đâu tại thời điểm tranh chấp không làm vô hiệu hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Do đó, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên trong trường hợp Công ty HK S không trả được tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh trên, Ngân hàng A được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ khi biết vị trí các động sản trên là có căn cứ.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025):

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng A.

Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - S như sau:

Căn cứ Điều 100, 103, 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 117, 118, 119, 280, 320, 323, khoản 1 Điều 357, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 29 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A:

Buộc Công ty TNHH MTV HK S phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15/01/2020 tính đến ngày 25/9/2025 là 70.732.692.593VNĐ (*Bảy mươi tỷ, bảy trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng*), bao gồm 47.857.731.010VNĐ nợ gốc (*Bốn mươi bảy tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi một nghìn, không trăm mười đồng*); 560.698.998VNĐ (*Năm trăm sáu mươi triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*) nợ lãi trong hạn và 22.314.262.585VNĐ (*Hai mươi hai tỷ, ba trăm mười bốn triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng*) lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2171.20.785.2364244.TD ngày 15/01/2020.

Trong trường hợp Công ty TNHH MTV HK S không trả được tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh trên, Ngân hàng A được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 443, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 1, tỉnh S ngày 23/7/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01.15.785.2364244.BĐ ngày 30/6/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 93715.15.785.2364244.BĐ ngày 06/11/2015; hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 36249.19.785.2364244.BĐ ngày 10/10/2019, số 25862.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017; số 183.17.785.2364244.BĐ ngày 18/01/2017, số 26484.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017, số 2959.18.785.2364244.BĐ ngày 24/01/2018, số 26230.17.785.2364244.BĐ ngày 09/11/2017, số 28852.17.785.2364244.BĐ ngày 30/11/2017, số

30642.17.785.2364244.BĐ ngày 05/01/2018, số 12855.18.785.2364244.BĐ ngày 24/4/2008, số 17759.19.785.2364244.BĐ ngày 28/5/2019, số 65940.20.785.2364244.BĐ ngày 26/11/2020 được ký giữa Ngân hàng A với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HK S và ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Quỳnh N, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482, số vào sổ cấp GCN CH 00123, Quyết định số: 3293/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 460,6m²; trong đó thửa số 158 có diện tích 120,0m², loại đất thổ cư; thửa số 158 (1) là 340,6m², loại đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp đường dân sinh 02m dài 9,6m + 8,77m (hiện trạng không thể hiện con đường dân sinh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Phía đông giáp trường mầm non Sao Mai dài 11,4m + 2,41m + 5,02m.

Phía nam giáp đất hộ bà Đào Thị Lương dài 6,04m + 3,4m + 3,03m; giáp đất hộ ông Nguyễn Xuân Lâm dài 3,84m + 7,82m.

Phía tây giáp đất hộ ông Nguyễn Hồng Phong dài 2,35m + 10,46m; giáp đường dân sinh dài 3,95m + 12,29m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483, số vào sổ cấp GCN CH 00124, Quyết định số: 3292/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 304,4m²; trong đó thửa số 129 có diện tích 200,0m², loại đất thổ cư; thửa số 129 (1) là 104,4m², loại đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp hộ ông Vũ Quốc Dũng dài 5,78m + 1,62m + 2,04m; giáp đất bà Phạm Thị Bốn dài 3,72m.

Phía đông giáp trường mầm non Sao Mai dài 11,66m + 2,36m + 3,46m.

Phía nam giáp đường dân sinh 02m dài 18,4m (hiện trạng không thể hiện con đường dân sinh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Phía tây giáp đường dân sinh dài 5,38m + 9,77m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452484, số vào sổ cấp GCN CH 00125, Quyết định số: 3294/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015 (bản gốc), với các đặc điểm như sau: Tổng diện tích: 63,0m²; thửa số 130 (2), loại đất thổ cư; địa chỉ tại tiểu khu 4, thị trấn H, huyện M, tỉnh S.

Tứ cạnh cụ thể:

Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Hoan dài 17,64m

Phía đông giáp đường dân sinh dài 3,55m.

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Quang dài 17,88m.

Phía tây giáp đất bà Lê Thị Suốt dài 3,55m.

Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây 03 tầng, tường xây 110mm, đổ trần bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic diện tích 52,6m²; sân lát gạch diện tích 10,4m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDĐ, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan. Ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015: Thuộc thửa số 129 tờ bản đồ số 48; tổng diện tích là 109.3m², trong đó đất ở tại đô thị 97,0m² (diện tích nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 91m²), đất trồng cây lâu năm 12,3m² (diện tích không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Địa chỉ thửa đất theo bìa cấp năm 1995 tại: Tổ 15, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S (thời điểm xem xét thẩm định thuộc Tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S).

Trong đó: Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 91m². Tứ cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp rãnh nước chiều dài 18m.

Phía Đông giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận 5,4m.

Phía Tây giáp đất bà Nga dài 18m.

Phía Tây Nam giáp đường bê tông dân sinh dài 5,39m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số 21-10 (Nay được xác định là thửa đất số 127 tờ bản đồ số 48 theo tờ bản đồ địa chính): Tổng diện tích là 106,9m², trong đó đất ở tại đô thị 90,4m² (diện tích nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đất trồng cây lâu năm 16,5m² (diện tích không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Địa chỉ thửa đất: Tổ 2, phường Quyết Thắng, thành phố S, tỉnh S.

Trong đó: Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 91m². Tứ cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp bà Lan (đã chuyển nhượng cho bà Nga) dài 16,86m.

Phía Đông giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận dài 5,37m.

Phía Tây giáp đất bà Mộc dài 16,86m.

Phía Nam giáp đường bê tông dân sinh dài 5,36m.

(Hình thể các thửa đất được thể hiện trong sơ đồ Trích đo thửa đất kèm theo bản án).

+ Xe tải tự đổ, biển số 26C-064.09 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012141 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 11/10/2017, đăng ký lần đầu ngày 14/02/2017.

+ Xe tải tự đổ, biển số 26C-074.54 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012430 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 02/12/2017.

+ Xe tải tự đổ, biển số 26C-077.76 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013419 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 24/02/2018.

+ Xe tải tự đổ, biển số 26C-077.07 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013420 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 24/02/2018.

+ Xe tải tự đổ, Biển số 26C-074.27 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012313 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 22/11/2017.

+ Ô tô con, biển số 26A-044.99 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Quỳnh N theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 018168 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 17/05/2019, cấp lần đầu ngày 06/06/2016.

+ Máy đào bánh lốp, biển số 26LA-0158 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 73/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0280 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 74/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 01/11/2017.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0323 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 78/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 08/11/2017.

+ Xe lu rung, biển số 26SA-0091 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 79/2017/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 08/11/2017.

+ Xe lu rung, biển số 26SA-0094 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002/2018/XMCD

do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 22/01/2018.

+ Xe lu tỉnh bánh thép, biển số 26SA-0106 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00041/2020/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 24/11/2020.

+ lu tỉnh bánh thép, biển số 26SA-0107 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00042/2020/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 24/11/2020.

+ Máy đào bánh xích, biển số 26XA-0310 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH HK S theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00002CL/2019/XMCD do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 23/05/2019.

Đối với tài sản đảm bảo là các động sản thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại khi biết vị trí các động sản trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thi hành khoản nợ thì Công ty TNHH MTV HK S có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng A.

Trường hợp Công ty TNHH MTV HK S đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452482, sổ vào sổ cấp GCN CH 00123, Quyết định số: 3293/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452483, sổ vào sổ cấp GCN CH 00124, Quyết định số: 3292/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 452484, sổ vào sổ cấp GCN CH 00125, Quyết định số: 3294/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 do UBND huyện M, tỉnh S cấp ngày 04/11/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 773399 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0342689, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1626 QSDD, theo QĐ số 399/QĐ-UB ngày 02/04/1997 của UBND tỉnh và do UBND tỉnh S cấp ngày 02/04/1997 cho bà Lương Thị Lan, ngày 22/07/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S đăng ký sang tên cho bà Phạm Thị Quỳnh N và ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ chuyển nhượng số 1047 ngày 20/07/2015 cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Quỳnh N.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) theo biên lai thu số 0000342 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh S.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (03/02/2026).

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 thoả 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, 7^a, 7^b 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 S;
- VKSND khu vực 4 - S;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 - S;
- Phòng THADS khu vực 4 - S;
- Thi hành án dân sự tỉnh S;
- Các đương sự;
- Phòng GD, TT, KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Điều Thị K

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tòng Thị H

Lại Thị H

Điều Thị K