TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **04**/2025/KDTM-PT
Ngày: 17-7-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Nam Tiến

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trường Du

Bà Lê Thị Phương Thanh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Phương Lý - Kiểm sát viên**.**

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2025/QĐ-PT ngày 03/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (viết tắt là: XX Bank); địa chỉ: Số 89 L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là số 89 L, phường Đ, thành phố Hà Nội);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy T - Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng Cá nhân M - Trung tâm THN KHDN và Xử lý nợ Pháp lý (theo văn bản ủy quyền số 16/2025/UQN-CTQT ngày 24/4/2025).

Người được ủy quyền lại: Bà Tống Thị L và ông Lê Văn C - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ liên hệ: Tầng 3, TTTM T, số xx-xx Đại lộ L, phường H, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền số 469/2025/UQ-VPB ngày 04/7/2025); đều có mặt.

Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của XX Bank: Công ty cổ phần M (viết tắt là: Công ty M); địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà V, số 9 D, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T2 - Phó Giám đốc (theo văn bản ủy quyền số 01/2024/UQ-M ngày 19/4/2024).

Người được ủy quyền lại: Ông Cao Văn T3 và ông Lê Văn C - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ liên hệ: Tầng 3, TTTM T, số xx-xx Đại lộ L, phường H, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền số 3161/2025/UQ-M ngày 04/7/2025); đều có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Vũ Tiến T4, sinh năm 1977;

2.2. Chị Trương Thị D1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: khu phố Q, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là khu phố Q, phường N, tỉnh Thanh Hóa); đều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trương Văn Đ, sinh năm 1989;

3.2. Chị Lê Thị P, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là khu phố T, phường N, tỉnh Thanh Hóa); đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1954; địa chỉ: 104 B, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (nay là 104 B, phường H, tỉnh Thanh Hóa) (theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2025); có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn chị Trương Thị D1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ và chị Lê Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của XX Bank trình bày:

XX Bank và bà Trương Thị D1, ông Vũ Tiến T4 có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số LN23071497xxxxx vào ngày 25 tháng 7 năm 2023 và khế ước nhận nợ vào ngày 29/07/2023 với các nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 2.500.000.000đ *(hai tỷ, năm trăm triệu đồng)*; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh lưới cước, hàng tạp hóa; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10,8%/năm (lãi suất cho vay cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó được điều chỉnh theo từng thời điểm nhận nợ); lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn và lãi suất chậm trả theo thỏa thuận trong hợp đồng. Số tiền đã giải ngân của Hợp đồng cho vay này là 2.500.000.000 đồng thể hiện tại khế ước nhận nợ của bà D1, ông T4.

Ngày 08/8/2023 bà D1 và ông T4 đã ký kết với XX Bank hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử

theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử không có tài sản bảo đảm với hạn mức thẻ là 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)*. Phương thức thanh toán và tiền lãi theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9 m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S (nay là phường N), tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018 cho ông Trương Văn Đ và ngày 24/7/2023 ông Trương Văn Đ đã làm thủ tục tặng cho bà Trương Thị D1, bà Trương Thị D1 đã thế chấp để vay vốn của XX Bank theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số LN23071497xxxxx ngày 25/7/2023 tại Văn phòng công chứng L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Trương Thị D1, ông Vũ Tiến T4 mới thanh toán được cho XX Bank tổng số tiền là 55.751.759 đồng, trong đó tiền gốc là 1.693.582 đồng, tiền lãi là 54.058.177 đồng. Sau đó, kể từ ngày 15/02/2024 đến nay thì bà D1, ông T4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cả gốc và lãi cho XX Bank, nên XX Bank đã chuyển số nợ của ông, bà sang nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết. XX Bank đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu bà D1, ông T4 thanh toán, nhưng đến nay ông, bà vẫn chưa thanh toán được cho XX Bank số tiền đã vay.

Nay XX Bank khởi kiện buộc ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1 phải thanh toán cho XX Bank số tiền tính đến ngày 20/01/2025 của Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN230714497xxxxx ngày 15/7/2023 là 3.062.407.842 đồng (trong đó: nợ gốc là 2.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 104.044.563 đồng, tiền lãi quá hạn là 416.907.534 đồng, tiền lãi chậm trả là 41.455.745 đồng) và tiền nợ tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử là 163.550.000 đồng (trong đó: nợ gốc là 98.306.418 đồng, lãi trong hạn là 4.638.796 đồng, lãi quá hạn là 60.604.786 đồng). Tổng số nợ của cả hai hợp đồng là 3.225.957.842 đồng (trong đó: tiền gốc là 2.598.306.418 đồng, tiền lãi trong hạn là 108.683.359 đồng, tiền lãi quá hạn là 477.512.320 đồng, tiền lãi chậm trả là 41.455.745 đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 21/01/2025 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng đã ký giữa XX Bank và bà Trương Thị D1, ông Vũ Tiến T4.

Trường hợp bà D1, ông T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho VP Bank số tiền trên thì XX Bank có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9 m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S (nay là phường N), tỉnh Thanh Hóa

theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018 cho ông Trương Văn Đ và ngày 24/7/2023 ông Trương Văn Đ đã làm thủ tục tặng cho bà Trương Thị D1 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số LN23071497xxxxx ngày 25/7/2023 tại Văn phòng công chứng L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Trường hợp sau khi đã thực hiện việc kê biên, phát mại hết tài sản bảo đảm mà số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Trương Thị D1, ông Vũ Tiến T4 thì XX Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện xác minh, kê biên phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông T4, bà D1 để xử lý thu hồi nợ.

2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố S đã tống đạt hợp lệ và làm thủ tục niêm yết, đăng báo các văn bản tố tụng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật nhưng anh T4, chị D1, anh Đ không đến Tòa án để tự khai và tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như vắng mặt tại phiên tòa.

3. Tại bản tự khai ngày 08/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị P trình bày:

Vợ chồng tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng XX Bank và vợ chồng ông Nguyễn Tiến T4 và bà Trương Thị D1. Năm 2023 chồng tôi là anh Trương Văn Đ có chuyển nhượng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích 236,9m^2, có địa chỉ tại khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S. Tài sản trên là tài sản riêng của chồng tôi được bố mẹ tặng cho. Thời điểm tặng cho vợ chồng tôi thống nhất và làm hợp đồng công chứng tặng cho bà D1. Sau khi nhận tài sản thì vợ chồng ông T4 và bà D1 có vay vốn tại ngân hàng XX Bank và thế chấp tài sản trên để vay vốn. Việc ông T4 và bà D1 vay bao nhiêu chúng tôi không biết. Sau khi chuyển nhượng thì hai vợ chồng tôi vẫn ở nhờ quản lý tài sản trên cho đến nay. Nay vợ chồng ông T4, bà D1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng thì tôi đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông T4, bà D1 trả dần và xem xét miễn giảm lãi. Trường hợp không trả được nợ thì đề nghị phía ngân hàng khi nào xử lý tài sản bảo đảm thì chúng tôi sẽ bàn giao lại tài sản cho ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2024 đối với QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9 m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S (nay là phường N), tỉnh Thanh Hóa mà chị Trương Thị D1 đã thế chấp để bảo đảm khoản nợ tại XX Bank. Tại thời điểm thẩm định đã ghi nhận hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm chị D1 ký hợp đồng thế chấp với XX Bank, không có tranh chấp với ai, nhưng tài sản này đang cho anh Trương Văn Đ (là em trai) và chị Lê Thị P (em dâu) mượn để ở nhờ. Vì thế hiện nay anh Đ, chị P đang sử dụng tài sản mà chị D1 đã thế chấp cho XX Bank.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa) quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 299; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, khoản 2, 3, 4 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP V.

Buộc ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền nợ tính đến ngày 20/01/2025 là 3.225.957.842đ *(ba tỷ, hai trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm bốn mươi hai đồng)* (trong đó: nợ gốc là 2.598.306.418 đồng; nợ lãi trong hạn là 108.683.359 đồng, nợ lãi quá hạn là 477.512.320 đồng, nợ lãi chậm trả là 41.455.745 đồng), cụ thể số tiền nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN230714497xxxxx ngày 15/7/2023 là 3.062.407.842 đồng (trong đó nợ gốc là 2.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 104.044.563 đồng, nợ lãi quá hạn là 416.907.534 đồng, nợ lãi chậm trả là 41.455.745 đồng) và tiền nợ tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử là 163.550.000 đồng (trong đó nợ gốc là 98.306.418 đồng; nợ lãi trong hạn là 4.638.796 đồng; nợ lãi quá hạn là 60.604.786 đồng).

Bị đơn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 21/01/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng đã ký giữa XX Bank và ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho XX Bank thì XX Bank có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9 m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018 cho ông Trương Văn Đ, ngày 24/7/2023 ông Trương Văn Đ đã làm thủ tục tặng cho bà Trương Thị D1 theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số LN23071497xxxxx ngày 25/7/2023 tại Văn phòng công chứng L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định để đảm bảo cho việc trả nợ và thi hành án đối với khoản nợ tại các Hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Trường hợp sau khi đã thực hiện việc kê biên, phát mại hết các tài sản bảo đảm mà số tiền thu được không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Vũ Tiến

T4, bà Trương Thị D1 thì XX Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh, kê biên phát mại các tài sản khác của ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1.

Anh Trương Văn Đ và chị Lê Thị P có trách nhiệm bàn giao QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9 m^2, địa chỉ: khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường N, tỉnh Thanh Hóa) theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018, chủ sở hữu là bà Trương Thị D1 để cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ cho XX Bank.

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

Ngày 12/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trương Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm với lý do: Bố mẹ anh chỉ tặng cho anh đất, còn nhà và tài sản trên đất bố mẹ anh đang quản lý, sử dụng, định đoạt, nên khi tặng cho chị D1 anh cũng chỉ tặng cho đất chứ không tặng cho nhà và tài sản trên đất; việc Tòa án tuyên kê biên, phát mại quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là không đúng; trong quá trình giải quyết vụ án, anh không nhận được giấy tờ gì của Tòa án; Tòa án đưa chị Lê Thị P vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng vì chị P không có tài sản trong vụ án này.

Ngày 26/02/2025, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa) nhận được đơn kháng cáo của bị đơn chị Trương Thị D1 (đơn kháng cáo không đề ngày tháng), kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm với lý do: Bố mẹ chị chỉ tặng cho anh Trương Văn Đ đất, còn tài sản trên đất là của bố mẹ chị, nên khi tặng cho chị, anh Đ cũng chỉ tặng cho đất, không tặng cho nhà và tài sản trên đất.

Ngày 21/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị P kháng cáo với nội dung: Quyết định của bản án sơ thẩm cho phép XX Bank phát mại ngôi nhà và tài sản trên thửa đất số 12xx để thu hồi nợ là không đúng quy định của pháp luật, bởi vì bố mẹ chồng chị chỉ tặng cho anh Đ (chồng chị) đất, không tặng cho tài sản, nên anh Đ không có nhà, tài sản trên đất để tặng cho chị D1. Việc Tòa án đưa chị là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng, vì chị không được bố mẹ tặng cho đất, chị cũng không biết chồng chị tặng cho chị D1 đất đai, tài sản gì.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 10/7/2025 XX Bank gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hợp đồng mua bán nợ số 11/2025/XXB-M và thông báo về việc bán một phần khoản nợ, theo đó XX Bank bán cho Công ty M khoản nợ được xác định bằng 95% của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao

Quyền sở hữu các Khoản Nợ Mua Bán), nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan ký giữa Bên Bán Nợ và từng Bên Nợ. XX Bank đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa chấp thuận việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn từ XX Bank sang Công ty M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vắng mặt, nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo mà đề nghị HĐXX phúc thẩm đưa ông Trương Văn L1, bà Cù Thị S (bố, mẹ đẻ của anh Đ) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Trương Thị D1, không chấp nhận kháng cáo của anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn chị Trương Thị D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm (chị Lê Thị P có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng tại phiên tòa hôm nay mới xuất trình biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án).

Về việc vắng mặt của các đương sự: Chị Trương Thị D1 có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, bị coi là từ bỏ quyền kháng cáo, nên HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị D1.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P:

[2.1] Về hợp đồng tặng cho QSDĐ:

Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 14/7/2023 giữa bên tặng cho là anh Trương Văn Đ cho bên nhận tặng cho là chị Trương Thị D1 (bản phô tô) có nội dung: Anh Đ đồng ý tặng cho chị D1 toàn bộ QSDĐ riêng biệt nằm trong thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường Q, thành phố S (nay là khu phố T, phường N), tỉnh Thanh Hóa; diện tích 236,9m^2; hình thức sử

dụng riêng: 236,9m^2; theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH 006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018. Chị D1 đồng ý nhận QSDĐ được tặng cho như hiện trạng. Nội dung hợp đồng tặng cho QSDĐ không nêu rõ việc tặng cho nhà. Tuy nhiên, phải xác định nhà ở và các công trình xây dựng trên đất là tài sản gắn liền với đất, không thể tách rời, nên việc tặng cho QSDĐ phải cùng với nhà ở và các công trình xây dựng trên đất.

Tại Văn bản cam kết tài sản riêng ngày 25/7/2023 tại Văn phòng công chứng L, giữa chị Trương Thị D1 (bên A) và anh Vũ Tiến T4 (bên B) thể hiện:

"Các bên xác nhận rằng, toàn bộ tài sản là QSDĐ đối với thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx do UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/10/2018; ngày 24/7/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đã đăng ký tặng cho bà Trương Thị D1.

Trên thửa đất hiện tại đang có công trình xây dựng là nhà 2 tầng, tổng diện tích xây dựng 150m^2, diện tích sàn 150m^2.

Các bên xác nhận và cam kết rằng, toàn bộ tài sản nêu trên là tài sản riêng của bên A, do bên A được nhận tặng cho riêng, không có liên quan đến bên B, bên B hoàn toàn không có bất kỳ công sức, đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản này".

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 08/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị P trình bày:

"... Năm 2023 chồng tôi là anh Trương Văn Đ có chuyển nhượng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1248, tờ bản đồ số 13, diện tích 236,9m^2, có địa chỉ tại khu phố T, phường Q, thành phố S. Tài sản trên là tài sản riêng của chồng tôi được bố mẹ tặng cho. Thời điểm tặng cho vợ chồng tôi thống nhất và làm hợp đồng công chứng tặng cho bà D1. Sau khi nhận tài sản thì vợ chồng ông T4 và bà D1 có vay vốn tại ngân hàng XX Bank và thế chấp tài sản trên để vay vốn. Việc ông T4 và bà D1 vay bao nhiêu chúng tôi không biết. Sau khi chuyển nhượng thì hai vợ chồng tôi vẫn ở nhờ quản lý tài sản trên cho đến nay. Nay vợ chồng ông T4, bà D1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng thì tôi đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông T4, bà D1 trả dần và xem xét miễn giảm lãi. Trường hợp không trả được nợ thì đề nghị phía ngân hàng khi nào xử lý tài sản bảo đảm thì chúng tôi sẽ bàn giao lại tài sản cho ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật".

Như vậy, bản thân chị D1 đã cam kết, ngoài tài sản là QSDĐ, thì tài sản là nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của chị D1. Chị P cũng thừa nhận chồng chị là anh Trương Văn Đ đã tặng cho chị D1 toàn bộ QSDĐ và tài sản trên đất tại thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13. Do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của anh Đ.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:

Do chị Trương Thị D1 và anh Vũ Tiến T4 có vay vốn của XX Bank, nên phải thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay. Theo Hợp đồng thế chấp số LN23071497xxxxx ngày 25/7/2023 giữa bên thế chấp là chị Trương Thị D1 và bên nhận thế chấp là XX Bank thì tài sản thế chấp bao gồm: QSDĐ của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx do UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/10/2018; ngày 24/7/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đã đăng ký tặng cho bà Trương Thị D1. Cụ thể như sau: thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa; diện tích: 236,9m^2.

Tại văn bản thỏa thuận ngày 25/7/2023 kèm theo hợp đồng thế chấp thể hiện tại Điều 1 về nội dung thỏa thuận:

1. Theo hợp đồng thế chấp số LN23071497xxxxx ngày 25/7/2023, bên thế chấp đã thế chấp cho bên ngân hàng tài sản là: QSDĐ đối với thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx do UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/10/2018; ngày 24/7/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đã đăng ký tặng cho bà Trương Thị D1.

2. Các bên xác nhận rằng, trên thửa đất có thông tin nêu trên tại khoản 1 Điều này hiện tại đang có công trình xây dựng là nhà 02 tầng, tổng diện tích xây dựng: 150m^2, diện tích sàn: 150m^2 (công trình nêu trên sau đây được gọi là "tài sản trên đất".

3. Bằng thỏa thuận này, bên thế chấp và bên ngân hàng cùng thỏa thuận và thống nhất các nội dung sau đây liên quan đến tài sản trên đất:

a) Bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu riêng toàn bộ của bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác...

Như vậy, toàn bộ tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là của chị Trương Thị D1. Chị D1 có quyền thế chấp toàn bộ tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của mình để vay tiền XX Bank. XX Bank nhận tài sản thế chấp theo cam kết của chị D1 để cho chị D1 vay tiền là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Trương Văn L1 là bố đẻ của chị D1, anh Đ có đơn đề nghị gửi đến Tòa án, đề nghị Tòa án xem xét việc ông chỉ tặng cho anh Đ diện tích đất chứ không tặng cho tài sản trên đất. Toàn bộ tài sản trên thửa đất số 12xx bao gồm nhà cửa, sân vườn, công trình phụ, cổng ra vào.... là của vợ chồng ông, không phải của anh Đ, chị P, chị D1 và anh T4, nên ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

của ông. Mặc dù, ông Trương Văn L1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng đề nghị nêu trên có liên quan đến tài sản thế chấp trong vụ án, nên cũng cần xem xét đề nghị của ông L1.

Xét thấy: Theo hợp đồng tặng cho QSDĐ (bản phô tô) giữa bên tặng cho là ông Trương Văn L1, bà Cù Thị S với bên được tặng cho là anh Trương Văn Đ (do ông L1 cung cấp) thì ông L1, bà S chỉ tặng cho anh Đ 236,9m^2/506m^2 đất, nghĩa là ông L1, bà S vẫn còn lại 269,1m^2. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S đã xác định: *"Hiện tại thửa đất trên tại thời điểm thế chấp anh Trương Văn Đ và chị Lê Thị P đang ở và quản lý, sử dụng tài sản thế chấp"*. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2025, ông Bí thư tổ dân phố T, phường N, tỉnh Thanh Hóa cho biết: *"Thời điểm từ 4 đến 5 năm trở lại đây vợ chồng anh Đ, chị P tách riêng hộ và ra ở riêng trên tài sản anh chị đang sử dụng. Kể từ khi anh Đ, chị P ra ở riêng thì tôi thấy vợ chồng ông L1, bà S ở với vợ chồng nhà anh T6, chị N (anh T6 là con trai của ông L1, bà S). Thỉnh thoảng ông L1, bà S vẫn sang nhà anh Đ để chăm cháu cho vợ chồng anh Đ. Ngôi nhà của anh T6, chị N mà ông L1, bà S ở cùng là ngôi nhà 2 tầng, kiên cố, ổn định..."*.

Như vậy, ông L1, bà S sau khi tặng cho anh Đ, chị P một phần đất và nhà ở, thì ông L1, bà S không ở cùng anh Đ, chị P mà ở cùng với người con khác là anh T6, chị N trên phần diện tích đất còn lại. Do đó, đề nghị của ông L1 là không có cơ sở chấp nhận. Nếu ông L1 cho rằng chị D1 đã đem tài sản của ông, bà thế chấp cho ngân hàng thì ông L1, bà S có quyền khởi kiện chị D1 bằng một vụ án dân sự khác.

[2.3] Xét việc Tòa án tuyên kê biên, phát mại quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ:

Như phân tích ở các phần trên, có căn cứ xác định toàn bộ tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là của chị Trương Thị D1, chị D1 đã thế chấp toàn bộ tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của chị để vay tiền XX Bank. Do chị D1 vi phạm nghĩa vụ về thanh toán tiền gốc, tiền lãi, nên XX Bank có quyền đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại tài sản của chị D1 để thu hồi vốn và bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên kê biên, phát mại tài sản của chị D1 để đảm bảo cho việc thanh toán khoản tiền nợ gốc, nợ lãi là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về thủ tục tống đạt văn bản tố tụng đối với anh Trương Văn Đ:

Qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án, do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trương Văn Đ và chị Lê Thị P không có mặt tại nhà, nên Tòa án đã nhiều lần tống đạt các văn bản tố tụng bằng hình thức niêm yết công khai tại UBND phường và tại nơi cư trú của anh Đ; giao cho người thân cư trú cùng địa chỉ với anh Đ là ông Trương Văn L1 và bà Cù Thị S (bố mẹ đẻ anh Đ) để anh Đ biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Ngoài ra, bản thân chị P (là vợ anh Đ) tuy không trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đã viết bản tự khai tại Tòa án

nhân dân thành phố S vào ngày 08/11/2024, chứng tỏ chị P đã biết nội dung khởi kiện của XX Bank mà mình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Việc lập biên bản tống đạt văn bản tố tụng bằng hình thức niêm yết công khai hoặc giao cho người thân thích cùng nơi cư trú của người được tống đạt là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 177 và Điều 179 BLTTDS.

[2.5] Về việc Tòa án đưa chị Lê Thị P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Hiện tại chị P, anh Đ đang sinh sống tại ngôi nhà thuộc tài sản thế chấp của chị D1 cho XX Bank. Theo chị P trình bày, sau khi anh Đ tặng cho chị D1 tài sản, do nhu cầu nơi ở nên vợ chồng anh, chị vẫn mượn ở nhờ và quản lý, sử dụng tài sản này. Khi giải quyết vụ án cần phải xem xét, xử lý tài sản thế chấp, mà chị P đang ở ngôi nhà thuộc tài sản thế chấp, nên có liên quan đến chị P. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố S (nay là Tòa án nhân dân khu vực x), tỉnh Thanh Hóa đưa chị Lê Thị P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2.6] Về yêu cầu Tòa án đưa ông Trương Văn L1, bà Cù Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Quan hệ pháp luật Tòa án đang giải quyết trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn là XX Bank với bị đơn là vợ chồng chị D1, anh T4. Tòa án không xem xét giải quyết hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông L1, bà S với anh Đ và giữa anh Đ với chị D1, nên ông L1, bà S không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án không đưa ông L1, bà S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đề nghị của anh Đ. Nếu có tranh chấp về các hợp đồng tặng cho thì ông L, bà S, anh Đ có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Như vậy, toàn bộ nội dung kháng cáo của anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P là không có căn cứ, nên HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa).

[3] Về yêu cầu của XX Bank đề nghị Tòa án chấp nhận việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn từ XX Bank sang Công ty M:

Sau khi xét xử sơ thẩm, do khoản nợ trên của vợ chồng chị D1, anh T4 đã được XX Bank bán lại 95% cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng mua bán nợ ngày 26/6/2025. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này là phù hợp với quy định của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội; điểm b, c khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và các văn bản hướng dẫn thi hành, nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của XX Bank, điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp theo hướng

buộc chị D1, anh T4 thanh toán 5% khoản nợ cho XX Bank và 95% khoản nợ cho Công ty cổ phần M.

[4] Về án phí: Do chị D1 từ bỏ quyền kháng cáo và kháng cáo của anh Đ, chị P không được chấp nhận nên chị D1, anh Đ, chị P phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Trương Thị D1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hóa và phần quyết định được tuyên lại như sau:

Buộc ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP V 5% số tiền nợ tính đến ngày 20/01/2025 là **161.297.892**đ *(Một trăm sáu mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng)* (trong đó: nợ gốc là 129.915.321 đồng; nợ lãi trong hạn là 5.434.168 đồng, nợ lãi quá hạn là 23.875.616 đồng, nợ lãi chậm trả là 2.072.787 đồng). Cụ thể số tiền nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN230714497xxxxx ngày 15/7/2023 là 153.120.392 đồng (trong đó nợ gốc là 125.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 5.202.228 đồng, nợ lãi quá hạn là 20.845.376 đồng, nợ lãi chậm trả là 2.072.787 đồng) và tiền nợ tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử là 8.177.500 đồng (trong đó nợ gốc là 4.915.321 đồng; nợ lãi trong hạn là 231.940 đồng; nợ lãi quá hạn là 3.030.239 đồng).

Buộc ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1 thanh toán cho Công ty cổ phần M 95% số tiền nợ tính đến ngày 20/01/2025 là **3.064.659.950**đ *(Ba tỷ, không trăm sáu mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi đồng)* (trong đó: nợ gốc là 2.468.391.097 đồng; nợ lãi trong hạn là 103.249.191 đồng, nợ lãi quá hạn là 453.636.704 đồng, nợ lãi chậm trả là 39.382.958 đồng). Cụ thể số tiền nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN230714497xxxxx ngày 15/7/2023 là 2.909.287.450 đồng (trong đó nợ gốc là 2.375.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.842.335 đồng, nợ lãi quá hạn là 396.062.157 đồng, nợ lãi chậm trả là 39.382.958 đồng) và tiền nợ tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử là 155.372.500 đồng (trong đó

nợ gốc là 93.391.097 đồng; nợ lãi trong hạn là 4.406.856 đồng; nợ lãi quá hạn là 57.574.547 đồng).

Ông Vũ Tiến T4, bà Trương Thị D1 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 21/01/2025 theo hợp đồng đã ký giữa XX Bank và ông T4, bà D1 cho đến khi thanh toán xong nợ đối với các khoản còn nợ cho XX Bank và Công ty cổ phần M.

Trường hợp ông T4, bà D1 không trả được nợ, XX Bank và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S (nay là phường N), tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018 cho ông Trương Văn Đ; ngày 24/7/2023, tại Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố S đã đăng ký tặng cho bà Trương Thị D1, để đảm bảo cho việc trả nợ và thi hành án đối với khoản nợ tại các Hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, ông T4, bà D1 vẫn phải tiếp tục trả nợ XX Bank và Công ty cổ phần M cho đến khi các khoản nợ được tất toán. Trường hợp ông T4, bà D thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì XX Bank và Công ty cổ phần M có trách nhiệm giải chấp tài sản bảo đảm.

Anh Trương Văn Đ và chị Lê Thị P có trách nhiệm bàn giao QSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 12xx, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng riêng: 236,9m^2, địa chỉ: khu phố Đ 3 (nay là khu phố T), phường Q, thành phố S (nay là phường N), tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSDĐ số CO 6050xx, số vào sổ cấp GCN: CH006xx QĐ: 4532/QĐ-UBND do UBND thành phố S cấp ngày 25/10/2018, chủ sở hữu là bà Trương Thị D1 để cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ cho XX Bank và Công ty cổ phần M.

3. Về án phí: Chị Trương Thị D1, anh Trương Văn Đ, chị Lê Thị P mỗi người phải nộp 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)* án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000đ *(Hai triệu đồng)* theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001349 ngày 05/3/2025 (chị D1), số 0001333 ngày 24/02/2025 (anh Đ), số 0001381 ngày 08/4/2025 (chị P) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (nay là Phòng thi hành án khu vực x - Thanh Hóa), chị D1, anh Đ, chị P đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND khu vực x - Thanh Hóa;
- Phòng THADS khu vực x - Thanh Hóa;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

Mai Nam Tiến