

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 11/2026/KDTM-PT
Ngày 18 - 8 - 2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Trọng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 12/2026/TLPT-KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2026/KDTM-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K (T9). Địa chỉ trụ sở chính: số F, phố Q, phường C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ khối quản trị rủi ro - Ngân hàng TMCP K. (Theo Quyết định số: 0267 ngày 10/4/2023 về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị P (vắng mặt), bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Hồng P1 (có mặt) - Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K. (Theo giấy ủy quyền ngày 24/03/2025).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phùng Văn T, sinh năm 1975 (có mặt);

2. Bà Phùng Thị T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Đều địa chỉ: Tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ.

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

1. Bà Phùng Thị T2, sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

2. Bà Phùng Thị S, sinh năm 1957, (vắng mặt).

3. Bà Phùng Thị T3, sinh năm 1965, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ.

4. Bà Phùng Thị H1, sinh năm 1959, (vắng mặt).

5. Bà Phùng Thị P2, sinh năm 1972, (vắng mặt).

6. Ông Phùng Văn Q, sinh năm 1963, (vắng mặt).

7. Ông Phùng Văn T4, sinh năm 1967, (có mặt).

8. Ông Phùng Văn C, sinh năm 1977, (có mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1980, (vắng mặt).

10. Anh Phùng Mạnh Q1, sinh năm 2001, (vắng mặt).

11. Chị Phùng Thị Quỳnh A1, sinh năm 2007, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ.

12. Bà Phùng Thị H3, sinh năm 1970, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Phú Thọ.

- *Người kháng cáo:* Ông Phùng Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 7 năm 2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn bà Hoàng Thị P và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh V1 (Viết tắt là T9) có ký với vợ chồng ông T1 một số Hợp đồng tín dụng cụ thể:

- *Khoản vay thứ nhất:* Ngày 29 tháng 4 năm 2011 T9 và ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số: 244/HĐHMTD/SME-HKD/TCB-VP (gọi tắt là Hợp đồng 244) với nội dung cụ thể như sau: Giá trị hạn mức tín dụng: 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn:

Hạn mức tín dụng quay vòng. Ngày 26 tháng 4 năm 2012, T9 đã giải ngân cho vợ chồng ông T1, bà T1 số tiền 1.000.000.000 đồng theo đúng hạn mức vay tại Hợp đồng 244; thời hạn vay: 06 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/10/2012. Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2012 là: 19,25%/năm; Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10 của năm và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng, tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khác hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng ông T1, bà T1 tại Ngân hàng, bên thứ ba là ông Phùng Văn T5, bà Phùng Thị T2 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số: 240709/HĐTC/TCB – VP ngày 12/8/2009 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 153; địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ). GCNQSDĐ số: AB 798436, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: H01509/QĐ1489-QĐUB do UBND tỉnh V cấp ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2, sổ công chứng 899A, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1563, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2010, Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng số 1192, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/4/2011 tại **Phòng C2** – tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ).

- *Khoản vay thứ hai:* Ngày 14 tháng 5 năm 2012 T9 và ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số: 447/HĐUT-F1/TCB-VPC (gọi tắt là Hợp đồng 447) với nội dung cụ thể như sau: Giá trị hạn mức ứng trước: 300.000.000 đồng; Thời hạn: 12 tháng từ ngày 15/5/2012 đến ngày 15/5/2013; Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân: Lãi suất cố định 18%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng 447.

Tài sản bảo đảm 1: Bất động sản thuộc thửa đất số: 96B, tờ bản đồ số: 142 có diện tích là 168,2m²; Địa chỉ: Thôn L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ). Được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Phùng Văn T và bà Phùng Thị T1 ngày 30/11/2010.

Tài sản bảo đảm 2: Bất động sản tại Thôn L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Sổ đỏ số BC 683700 thuộc sở hữu của ông Phùng Ngọc T6 và bà

Phùng Thị H4.

Năm 2013 vợ chồng ông T1 đã nộp đủ số tiền nợ gốc và lãi để tất toán khoản vay tại Hợp đồng 447, T9 đã thực hiện việc giải chấp tài sản bảo đảm 2 thuộc sở hữu của ông Phùng Ngọc T6 và bà Phùng Thị H4.

Đối với tài sản bảo đảm 1, thuộc sở hữu của vợ chồng ông T1, bà T1 thì T7 giữ lại vì: Giữa T9 và ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số: 12051402/HĐTC – BĐS/TCB – VPC ngày 14/05/2012 được công chứng tại **Phòng C3** tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) theo số công chứng: 227, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ Điều 2.2 Hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ của bên thế chấp được đảm bảo bằng tài sản thế chấp cụ thể như sau: “...là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, ứng trước...được ký giữa bên thế chấp với T9 hoặc với bất kỳ chi nhánh, đơn vị trực thuộc nào của T9 dưới đây:

+ Hợp đồng số: 447 và các Phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo;

+ Các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng này và các Phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo.”

Như vậy, phạm vi bảo đảm của tài sản bảo đảm 1 bao gồm cả những Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trước ngày 14/5/2012. Do đó, T9 không thực hiện giải chấp tài sản này, để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng 244 là đúng thỏa thuận của hai bên đã giao kết và đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T1, bà T1 đã trả cho T9 được tổng số tiền cả gốc và lãi là 490.237.932 đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả: 128.153.330 đồng, nợ lãi đã trả: 362.084.602 đồng.

Sau đó ông T1, bà T1 không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. T9 đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông T1, bà T1 trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng ông T1, bà T1 không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Do vợ chồng ông T1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên T9 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà T1 phải thanh toán toàn bộ dư nợ tính đến ngày xét xử ngày 24/3/2026 là 2.947.032.848 đồng, trong đó nợ gốc là 871.846.670 đồng; lãi quá hạn là 2.075.186.178 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng 244; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 26/4/2012 tính từ ngày 25/3/2026 cho đến khi ông T1, bà T1 thanh toán toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông T1, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng 244 và khế ước nhận nợ ngày 26/4/2012 và lãi phát sinh thì T9 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm:

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 88, tờ bản đồ số: 153 tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. GCNQSDĐ số AB 798436, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: H01509/QĐ1489/QĐUB do UBND tỉnh V cấp ngày 29/11/2007 cho Hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý.

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số: 96B, TBĐ 142 tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. GCNQSDĐ số 683699, vào sổ cấp giấy số: CH 00637-TT509-TT-TNMT do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 cấp ngày 30/11/2010. Khi xử lý tài sản bảo đảm, cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng để xây tường ngăn cách hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 96B với thửa đất liền kề.

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 ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T1, bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- *Về chi phí tố tụng*: T9 xin tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- *Quan điểm của T9 đối với đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện ngày 14/02/2025 của ông T1 như sau*:

Căn cứ theo Khoản 18.1 và 18.2 Điều 18 của Hợp đồng số 244 với các bên còn liên quan thỏa thuận lại về hiệu lực và thời hạn của Hợp đồng như sau: "Hợp đồng có hiệu lực và thời hạn kể từ ngày ký cho đến ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ, lãi, phí, chi phí phạt (nếu có) được quy định tại Hợp đồng này."

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng T9 luôn tạo điều kiện về mặt thời gian để ông T1, bà T1 trả nợ cho T9. Ngày 21/05/2025, cán bộ ngân hàng đã làm việc trực tiếp với ông T1 và tại biên bản làm việc ngày 21/05/2025 ông T1 đã xác nhận khoản nợ gốc và lãi tại T9, đồng thời đề xuất T9 cho ông trả toàn bộ nợ gốc, miễn toàn bộ nợ lãi và giải chấp các tài sản bảo đảm. Biên bản làm việc đã được ông T1 ký xác nhận.

Căn cứ Điều 162 Bộ luật dân sự 2015 quy định về việc thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp: "*Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện*". Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T9 và không áp dụng thời hiệu khởi kiện ngày 14/02/2025 của ông T1.

Quan điểm của T9 đối với việc ông Phùng Văn T5 chết: Ngày 01/5/2024, ông Phùng Văn T5 (chủ tài sản) chết, theo Giấy chứng tử số 42/2014, Quyền số 01/2014 do UBND phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ cấp ngày 6/5/2014. Căn cứ tại: "*Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 quy định, nếu đương sự là cá nhân chết mà quyền, nghĩa vụ của họ được thừa kế thì người thừa kế của họ sẽ tham gia tố tụng*". Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã chết, đề nghị Tòa án đưa những người con của ông T5 vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của họ.

Bị đơn ông Phùng Văn T quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Vợ chồng ông là khách hàng quen thuộc của T9 từ những năm 2008. Ngày 29 tháng 4 năm 2011 T9 và vợ chồng ông có ký kết Hợp đồng số 244 với nội dung cụ thể như sau: T9 cho vợ chồng ông bà vay số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng; ngày 26/4/2012 vợ chồng ông đã được giải ngân số tiền trên; thời hạn vay: 06 tháng; thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 26/10/2012; Lãi suất cho vay: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng 244 và khế ước nhận nợ ngày 26/4/2012.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông có thể chấp cho T9 tài sản của người thứ ba là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 153; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tổ dân phố L, phường V, tỉnh Phú Thọ, thửa đất đã được UBND tỉnh V cũ cấp GCNQSDĐ ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2 (Là bố mẹ đẻ của ông T). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng số 899A, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 1563, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2010, Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng số 1192, quyền số 14/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/4/2011 tại **Phòng C2** – tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ).

Quá trình thực hiện hợp đồng vay vợ chồng ông đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi là 490.237.932 đồng; trong đó: Nợ gốc đã trả là 128.153.330 đồng, nợ lãi đã trả là 362.084.602. Số tiền gốc còn nợ là 871.846.670 đồng và tiền lãi phát sinh hiện nay. Ngoài ra, ngày 14/5/2012 vợ

chồng ông có ký Hợp đồng số 447 để vay số tiền 300.000.000 đồng, khoản vay này được thế chấp bằng 02 tài sản bảo đảm gồm: 01 tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông tại thửa đất số: 96B, TĐĐ 142 tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, thửa đất trên được UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông ngày 30/11/2010 và 01 tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông Phùng Ngọc T6, bà Phùng Thị H4. Đến tháng 5/2013 thì vợ chồng ông đã tắt toán toàn bộ khoản vay này. Ngay tại ngày tắt toán khoản vay này, ông có yêu cầu trả lại 02 bìa đỏ, nhưng Ngân hàng chỉ trả lại cho ông bà tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T6, bà H4. Còn tài sản đứng tên vợ chồng ông thì nhân viên Ngân hàng nói lãnh đạo đi vắng, hẹn ông bà hôm sau đến làm thủ tục nhận tài sản. Ngay hôm sau ông T có đến hỏi để nhận GCNQSDĐ thì nhân viên Ngân hàng là ông Nguyễn Văn Đ trả lời là lãnh đạo đi họp, nên chưa ký thủ tục trả được tài sản cho vợ chồng ông. Sau nhiều lần ông T đến yêu cầu trả thì ông Đ vẫn trả lời như vậy. Ông T khẳng định chưa bao giờ ông được nhân viên Ngân hàng giải thích về việc vợ chồng ông còn nợ tiền của Ngân hàng tại khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2011, nên Ngân hàng mới giữ lại tài sản đứng tên vợ chồng ông thế chấp tại khoản vay ngày 14/5/2012. Nhân viên Ngân hàng chỉ trả lời bằng miệng, không có văn bản hay giấy tờ gì. Lần cuối cùng ông T đến yêu cầu trả GCNQSDĐ là vào tháng 9/2013. Sau đó do việc làm ăn của vợ chồng ông gặp khó khăn, vỡ nợ nên phải đi làm ăn xa không có thời gian đến Ngân hàng.

Ngân hàng trình bày lý do giữ lại tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông đối với bất động sản tại Thôn L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ). Mặc dù tài sản trên không liên quan đến khoản vay năm 2011, nhưng trong Điều 2.2 Hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ của bên thế chấp được đảm bảo bằng tài sản thế chấp cụ thể như sau: “...*Các Hợp đồng Cấp tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng này và các Phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo*”. Theo ông T điều khoản trên của Ngân hàng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với khoản vay tại hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2011, số tiền gốc vay là 1.000.000.000 đồng được thế chấp bằng tài sản là thửa đất số: 88, tờ bản đồ số 153 tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ. Riêng tài sản trên cũng có giá trị lớn hơn số tiền vợ chồng ông còn nợ tại Hợp đồng 244 ngày 29/4/2011.

Phía Ngân hàng viện lý do để giữ lại tài sản khác của vợ chồng ông, mặc dù không liên quan gì đến khoản vay của Hợp đồng 244 là trái quy định của pháp luật. Gây thiệt hại lớn cho vợ chồng ông, làm cản trở cho việc giao dịch mua bán, tặng cho hoặc vay vốn của ông từ năm 2013 đến nay. Ông bà đề nghị

Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số: 96B, TĐĐ 142 tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ. Yêu cầu Ngân hàng phải trả lại cho vợ chồng ông tài sản này do không liên quan đến khoản vay tại Hợp đồng 244.

Ông T thừa nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông có viết bản tự khai ngày 28/02/2025 và có làm việc với đại diện T9 ngày 21/05/2025. Tại bản tự khai ngày 28/02/2025 và biên bản làm việc ngày 21/05/2025 ông đã xác nhận khoản nợ gốc và lãi tại T9. Tuy nhiên, ông đều có ý kiến đồng ý trả toàn bộ nợ gốc, xin được miễn toàn bộ nợ lãi và giải chấp các tài sản bảo đảm. Chứ không có nội dung nào ông trình bày đồng ý trả cả gốc và lãi. Ông T khẳng định từ năm 2013 đến nay T9 hoàn toàn không thông báo hay gửi bất cứ văn bản trả nợ nào cho vợ chồng ông. Nhân viên Ngân hàng cũng không gọi điện thoại cho vợ chồng ông để yêu cầu trả nợ. Do vậy, ngày 14/02/2025 ông T đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với khoản tiền lãi, vì đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện đối với tiền lãi. Vợ chồng ông đồng ý trả số tiền gốc còn nợ của Ngân hàng.

Bị đơn bà Phùng Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án bà T1 trình bày: Bà đã biết được Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ) đang thụ lý và giải quyết vụ án do T9 khởi kiện vợ chồng bà là bị đơn, để đòi tiền do vợ chồng bà vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2011. Do bà bận việc nên không đến Tòa án làm việc được. Bà chỉ đồng ý trả tiền gốc cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phùng Thị T2 trình bày: Chồng bà là ông Phùng Văn T5 đã chết ngày 01/5/2014. Ông Tam kết H5 với bà Phùng Thị Đ1 và sinh được 03 người con là bà Phùng Thị S, bà Phùng Thị H1 và ông Phùng Văn Q. Sau khi người vợ đầu chết, ông T5 kết hôn với bà và sinh được 06 người con gồm: Bà Phùng Thị T3, bà Phùng Thị H3, ông Phùng Văn T4, bà Phùng Thị P2, ông Phùng Văn C và ông Phùng Văn T.

Bà là mẹ đẻ của bị đơn ông Phùng Văn T. Vợ chồng bà có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông T, bà T. Tài sản thế chấp là thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 153, địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ). Nguồn gốc thửa đất trên là của vợ chồng bà.

Từ khi vay đến nay bà được biết vợ chồng ông T chưa trả hết nợ cho

Ngân hàng. Nay do điều kiện kinh tế của các con bà gặp khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông T trả toàn bộ tiền gốc, còn tiền lãi thì đề nghị cho miễn toàn bộ.

2. Ông Phùng Văn T trình bày: Bố ông là Phùng Văn T5 (chết ngày 01/5/2014) và mẹ ông là Phùng Thị T2. Bố ông có hai người vợ, người vợ đầu tên là Đ1 đã chết từ lâu. Sau đó bố ông kết hôn với mẹ ông là bà Phùng Thị T2. Tổng cộng bố ông có 09 người con gồm: Bà Phùng Thị S, bà Phùng Thị H1, ông Phùng Văn Q, bà Phùng Thị T3, ông Phùng Văn T4, bà Phùng Thị H3, bà Phùng Thị P2, ông là Phùng Văn T và ông Phùng Văn C. Ông thừa nhận bố mẹ ông có thể chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông tại T9. Như ông đã trình bày ở trên, ông chỉ đồng ý trả toàn bộ số tiền gốc còn nợ; đề nghị Ngân hàng trả toàn bộ tài sản thế chấp đứng tên vợ chồng ông và tài sản thế chấp đứng tên bố mẹ ông.

3. Bà Phùng Thị S, bà Phùng Thị H1, ông Phùng Văn Q, bà Phùng Thị T3, bà Phùng Thị H3, ông Phùng Văn T4 và bà Phùng Thị P2 trình bày: Các ông bà đều xác định không biết và không liên quan đến việc vay nợ và việc thế chấp tài sản của vợ chồng ông T, bà T tại T9. Đề nghị không đưa các ông bà vào tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết đúng quy định của pháp luật.

4. Ông Phùng Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H2, anh Phùng Mạnh Q1 và chị Phùng Thị Quỳnh A1 trình bày:

Ông C, bà H2, anh Q1 và chị Quỳnh A1 trước đây đều là thành viên trong cùng hộ khẩu với hộ ông Phùng Văn Tam . Đến tháng 11/2010 mới tách ra thành hộ khẩu khác. Mặc dù tách khẩu nhưng ông C, bà H2, anh Q1 và chị Quỳnh A1 vẫn ở chung nhà cùng ông T5, bà T2. Về nguồn gốc thửa đất số: 88, tờ bản đồ số 153; diện tích 712m²; tại địa chỉ Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là tỉnh Phú Thọ). GCNQSDĐ số AB 798436, vào sổ cấp giấy: H01509/QĐ1489/QĐUB do UBND tỉnh V cấp ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2. Thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên hộ gia đình ông T5 gồm có: Ông Phùng Văn T5, bà Phùng Thị T2; ông Phùng Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H2, anh Phùng Mạnh Q1 và Phùng Thị Quỳnh A1. Thửa đất ban đầu có diện tích 712m², đến năm 2008 thì ông T5, bà T2 cho ông Phùng Văn C một phần diện tích đất là 486m² trong tổng diện tích đất của thửa đất trên. Diện tích còn lại của hộ gia đình ông T5 là 226m².

Việc Ngân hàng khi ký hợp đồng thế chấp không cho ông C, bà H2, anh Q1 và chị Quỳnh A1 biết là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông C, bà H2, anh Q1 và chị Quỳnh A1. Đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà H2, anh Q1 và chị Quỳnh A1.

Người làm chứng:

- Ông Phùng Gia V và bà Phùng Thị C1 trình bày: Ông V, bà C1 là bố mẹ đẻ của bà Phùng Thị T1. Ông bà cho bà T1 thừa đất số 96B, tờ bản đồ số 142 vào năm 2010. Thời điểm cho đất thì trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, ngôi nhà này ông bà không nhớ chính xác thời điểm xây nhưng từ rất lâu trước khi cho đất. Ông bà xác định đã cho con đất thì cho cả tài sản trên đất nên ông bà xác định không còn quyền lợi gì liên quan đến thừa đất và tài sản trên thừa đất trên. Đề nghị Tòa án không báo gọi ông bà và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Hoàng Hải Đ2 nguyên cán bộ T9 thời kỳ 2006 – 2022 trình bày: Ông nguyên là cán bộ công tác T9 thời kỳ 2006 – 2022. Theo ông còn nhớ vợ chồng ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1; trú tại: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ là khách hàng vay tiền của T9 từ năm những năm 2008. Sau nhiều lần làm thủ tục vay tiền và tất toán các khoản vay, ông còn nhớ vợ chồng ông T1, bà T1 còn nợ tại T9 số tiền gốc còn nợ của khoản vay 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2011, khoản vay này được thế chấp bằng tài sản của ông Phùng Văn T5, bà Phùng Thị T2 có địa chỉ tại; Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ.

Ngoài khoản tiền vay trên, vợ chồng ông T1 còn vay một khoản tiền khác theo Hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2012 để vay khoản tiền 300.000.000 đồng, khoản vay này được thế chấp bằng 02 tài sản bảo đảm gồm: 01 tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông T1 và 01 tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông Phùng Ngọc T6, bà Phùng Thị H4. Đến khoảng năm 2013 thì vợ chồng ông T1 đã tất toán toàn bộ khoản vay này. Sau khi tất toán khoản vay 300.000.000 đồng thì ông T1 có đến Ngân hàng trình bày bằng miệng, yêu cầu Ngân hàng trả lại toàn bộ tài sản thế chấp. Ngân hàng đã trả lại 01 tài sản thế chấp là tài sản thuộc sở hữu của ông T6, bà H4; còn tài sản thế chấp thuộc sở hữu của vợ chồng ông T1 thì Ngân hàng giữ lại. Lý do giữ lại là do tại thời điểm đó Ngân hàng thấy vợ chồng ông T1 vẫn còn nợ tiền tại khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2011.

Đề nghị Tòa án xem lại các điều khoản cụ thể đã quy định tại các Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng liên quan đến quyền lợi của bên cho vay và bên vay để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2026/KDTM-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 95, Điều 98 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 280; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 322; Điều 323; Điều 429 và Điều 499 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T9. Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho T9 tổng số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng 244; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 26/4/2012 tính đến ngày 24/03/2026 là 2.947.032.848 đồng, trong đó số tiền gốc là 871.846.670 đồng, tổng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 2.075.186.178 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2026 theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 244; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 26/4/2012 đến khi vợ chồng ông T1, bà T1 tất toán toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng ông T1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì T9 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm tiền vay của vợ chồng ông T1, bà T1 đã thế chấp cho T9 để thu hồi nợ, tài sản thế chấp gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 153; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ), GCNQSDĐ số: AB 798436, vào sổ cấp giấy H01509/QĐ1489-QĐUB do Ủy ban nhân dân tỉnh V (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2. Qua đo đạc thực tế diện tích là 218,0m² nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận là 8,0m² (226,0m²). Trên đất có các tài sản gồm: 01 chuồng chó có diện tích 5,0m²; 01 cây nhãn đường kính 40cm; 01 đoạn tường xây gần rào B40 cao 1,5m, dài 6,5m; 01 phần sân lát gạch có diện tích 6,5m²; 01 cây bưởi đường kính 20cm; 01 cây đào đường kính 10cm; 01 cây mít đường kính 10cm và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 240709/HĐTC/TCB – VP ngày 12/8/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/240709/HĐTC/TCB – VP ngày 18/8/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số: 240709.2 ngày 28/4/2011. Hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng thế chấp đều được công chứng tại phòng C2 tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ).

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 96B, tờ bản đồ số: 142; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ), GCNQSDĐ số: BC 683699, vào sổ cấp số: CH 00637

– TT509-TT-TNMT do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 30/11/2010 cho ông Phùng Văn T, và vợ Phùng Thị T1. Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 168,2m² bằng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận. Trên đất có các tài sản gồm: 01 phần nhà cấp 4 có diện tích là 9,5m²; tường xây gạch chỉ cao 1,5m, dài 5,0m và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 1. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 12051402/HĐTC-BĐS/TCB-VPC ngày 14/05/2012 được công chứng tại phòng C3 tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là tỉnh Phú Thọ). Khi xử lý tài sản bảo đảm, cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng để xây tường ngăn cách hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số: 96B với thửa đất liền kề.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tài sản Ngân hàng T9 xin tự nguyện chịu toàn bộ và đã chi phí xong..

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/4/2026 ông Phùng Văn C có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm về một phần tài sản thế chấp, ông cho rằng Tài sản thế chấp thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 153; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ), GCNQSDĐ số: AB 798436, vào sổ cấp giấy số: H01509/QĐ1489-QĐUB do Ủy ban nhân dân tỉnh V (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2 là tài sản chung hộ gia đình, khi thế chấp vợ chồng ông và các con đang ở trên đất, nhưng không được ký vào hợp đồng thế chấp; ngân hàng đã có vi phạm trong việc thẩm định tài sản, cho vay, việc thẩm định giá trị tài sản không đúng thực tế, dẫn đến cho vay số tiền lớn hơn. Do vậy đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, trả lại GCNQSDĐ cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ trình bày quan điểm tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án. Đối với Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về đường lối, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ

nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2026/KDTM-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Phú Thọ; ông C phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phùng Văn C nộp ngày 07 tháng 4 năm 2026 là đúng thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người kháng cáo đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền đúng quy định, hình thức và nội dung đơn bảo đảm đầy đủ các điều kiện luật định, nên kháng cáo hợp lệ được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.1]. Về sự tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Đối với ông Phùng Văn T5 đã chết ngày 01/5/2014, cấp sơ thẩm đưa ông T5 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Đối với bà Phùng Thị T2, bà Phùng Thị S, bà Phùng Thị H1, ông Phùng Văn Q, bà Phùng Thị P2, bà Phùng Thị T3 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Thu H2, anh Phùng Mạnh Q1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Xét nội dung ông C kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 226m² đất, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 153 và tài sản trên đất. Ông C cho rằng đây là tài sản chung hộ gia đình, khi thế chấp vợ chồng ông và các con đang ở trên đất nhưng không được ký tên vào hợp đồng thế chấp; Ngân hàng đã có vi phạm trong việc thẩm định tài sản, cho vay và việc thẩm định giá trị tài sản không đúng thực tế, dẫn đến cho vay số tiền lớn hơn. Do vậy đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu, trả lại GCNQSDĐ cho gia đình ông, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 244, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 26/4/2012, ông Phùng Văn T5, bà Phùng Thị T2 đã đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng 226m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 153; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ), GCNQSDĐ đứng tên hộ ông T5, theo Hợp đồng thế chấp số: 240709/HĐTC/TCB – VP ngày 12/8/2009 được công chứng

số: 899A, quyền số: 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1563, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng số: 1192, quyền số: 14/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/4/2011 tại Phòng C2 tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ).

[2.2]. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 226m² đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 153, Tòa án cấp sơ thẩm xác minh tại địa phương cũng như các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Đây là đất của hộ ông Phùng Văn T5, được Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 29/11/2007. Diện tích đất theo GCNQSDĐ là 712,5 m² là đất ở. Về nguồn gốc thửa đất này có từ thời xa xưa các cụ để lại cho ông T5 và bà T2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 13/5/2008 ông T5 bà T2 đã làm thủ tục tặng cho con trai là ông Phùng Văn C 486,5m² đất ở, phần diện tích còn lại ông T5 bà T2 tiếp tục được sử dụng là 226,0 m² đất ở.

[2.3]. Mặc dù thời điểm thế chấp có vợ chồng ông C và các con đang ở trên đất và giấy chứng nhận ghi hộ ông T5, tuy nhiên các bên đều xác định nguồn gốc thửa đất có từ xa xưa, của các cụ để lại cho ông T5 bà T2, đây không phải là đất hộ gia đình mua chung hay được nhà nước cấp chung cho cả hộ gia đình; ngoài ông T5 bà T2 thì các con của ông T5 bà T2 không có quyền gì đối với thửa đất này, kể cả ông C. Do đó, việc ông C và các con ông C, các con ông Tam bà T2 có ủy quyền cho ông T5 hay không, cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Hơn nữa thời điểm trước đó, vợ chồng ông C đã được chính ông Tam bà T8 tặng cho riêng 486,5m² đất ở. Địa phương cho biết hộ ông T5 thời điểm thế chấp chỉ có 02 người, gồm ông Phùng Văn T5 chủ hộ và vợ là bà Phùng Thị T2. Qua xác minh tại địa phương được biết, hiện tại thửa đất trên không tranh chấp với các hộ giáp ranh và không chồng lấn ranh giới với đất giao thông, hiện tại là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông Phùng Văn Tam .

[2.4]. Ngoài ra ông C cho rằng Ngân hàng T9 vi phạm trong việc thẩm định tài sản, cho vay và thẩm định giá không đúng thực tế dẫn đến cho vay số tiền lớn hơn, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thẩm định giá tài sản bảo đảm để đánh giá xác định hạn mức cấp tín dụng cho khách hàng, nội dung này thuộc thẩm quyền của tổ chức tín dụng, không làm thay đổi hay ảnh hưởng đến hiệu lực của các hợp đồng đã ký.

[3]. Như vậy có thể thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: 240709/HĐTC/TCB – VP ngày 12/8/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số: 1563, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản của bên

thứ ba số công chứng số: 1192, quyền số: 14/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/4/2011 tại phòng C2 tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) đảm bảo về mặt chủ thể, nội dung, thủ tục và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

[3.1]. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, thực tế diện tích 218,0m² nhỏ hơn diện tích trong GCNQSDĐ là 8,0m² (226,0m²). Trên đất có các tài sản gồm: 01 chuồng chó có diện tích 5.0m², 01 cây nhãn đường kính 40cm, 01 đoạn tường xây gần rào B40 cao 1,5m, dài 6,5m; 01 phần sân lát gạch có diện tích 6,5m², 01 cây bưởi đường kính 20cm, 01 cây đào đường kính 10cm, 01 cây mít đường kính 10cm. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, T9 có ý kiến đề nghị phát mại tài sản theo diện tích thực tế sử dụng.

[4]. Như vậy, cấp sơ thẩm sau khi xem xét đã công nhận tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và chấp nhận yêu cầu của T9, trường hợp ông T1, bà T1 không trả được nợ, có quyền đề nghị bán phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 218m² đất, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 153; địa chỉ tại: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) đứng tên hộ ông Phùng Văn T5 cùng tài sản có trên đất để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5]. Từ phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C về việc đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu và trả lại GCNQSDĐ cho gia đình ông.

[6]. Về việc xử lý Tài sản thế chấp thứ hai quyền sử dụng diện tích 168,2m² đất trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 118,2m², thửa đất số 96B, tờ bản đồ số 142, đứng tên ông T1, bà T1: Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng số 12051402/HĐTC-BDS/TCB-VPC ngày 14/05/2012 tại phòng C3 tỉnh Vĩnh Phúc để bảo đảm cho khoản vay thứ hai tại Hợp đồng số 447 giá trị 300.000.000 đồng. Đến tháng 5/2013, vợ chồng ông T1, bà T1 đã nộp đủ tiền tất toán xong Hợp đồng 447, T9 đã giải chấp trả lại bìa đỏ của bên thứ ba ông T6, bà H4 nhưng giữ lại tài sản bảo đảm là thửa đất số 96B. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà T1 trả nợ T9, trường hợp vợ chồng ông T1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì T9 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại đối với tài sản bảo đảm này để thu hồi nợ. Do không có đương sự nào kháng cáo và không có kháng nghị đối với phần xử lý tài sản bảo đảm thứ hai này, do đó quyết định của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật đối với nội dung này.

[7]. Đối với phần hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi: Ngày 29 tháng 4 năm 2011, T9 và ông T1, bà T1 đã ký kết Hợp đồng 244, hạn mức tín

dụng vay vốn quay vòng là 1.000.000.000 đồng; ngày 26 tháng 4 năm 2012, T9 đã giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà T1; thời hạn vay 06 tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/10/2012. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho T9. Tổng số tiền ông T1, bà T1 đã trả cho T9 là 490.237.932 đồng (trong đó nợ gốc đã trả là 128.153.330 đồng, nợ lãi đã trả là 362.084.602 đồng), số tiền gốc còn nợ là 871.846.670 đồng và tiền lãi phát sinh hiện nay. Do ông T1, bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thời gian đã lâu, nên T9 khởi kiện yêu cầu trả nợ.

[7.1]. Tòa án cấp sơ thẩm sau khi xem xét tuyên buộc ông T1 và bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho T9 toàn bộ dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (24/03/2026) là 2.947.032.848 đồng (gồm nợ gốc là 871.846.670 đồng, tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 2.075.186.178 đồng) cùng tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 25/3/2026, cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ là hoàn toàn khách quan, có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm xong các đương sự đều không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Do đó, phần bản án sơ thẩm tuyên buộc nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi này đã có hiệu lực pháp luật.

[8]. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên nội dung ông T1 bà T1 phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2026, theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng 244 và các Khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ, nhưng không tuyên rõ mức lãi suất là chưa đúng quy định, cần rút kinh nghiệm. Đối với số tiền 2.075.186.178 đồng đại diện T9 xác định là lãi quá hạn, ông T1 bà T1 không còn nợ lãi trong hạn. Tại phiên tòa đại diện T9 trình bày, theo các điều khoản hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì mức lãi suất trong hạn tại thời điểm xét xử là 13,54%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn tương ứng mức lãi suất 20,31%/năm. Đại diện T9 đề nghị tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2026 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ, ông T1 bà T1 phải chịu 20,31%/năm/số dư nợ gốc 871.846.670 đồng; đối với số lãi quá hạn là 2.075.186.178 đồng, sau ngày xét xử sơ thẩm T9 không yêu cầu tính lãi. Xét thấy đề nghị tính lãi trên nợ gốc của T9, không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nợ lãi là phù hợp với hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và không trái pháp luật, nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa cách tuyên cho phù hợp. Ngoài ra cấp phúc thẩm sẽ áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 thay vì Bộ luật Dân sự 2015, đồng thời tuyên bổ sung nghĩa vụ trả nợ của ông T1, bà T1, trong trường hợp bán phát mại tài sản đảm bảo không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[9]. Các nội dung khác không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[10]. Về án phí phúc thẩm: Ông C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, kháng cáo nội dung liên quan hợp đồng thế chấp, do kháng

cáo không được chấp nhận, ông C phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Văn C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 290, 342, 343, 344, 347, 348, 349, 350, 351, 355, 427, 474, 162 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

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

Buộc vợ chồng ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền 2.947.032.848 đồng nợ tính đến hết ngày 24/03/2026, trong đó nợ gốc là 871.846.670 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.075.186.178 đồng.

Ngoài ra kể từ ngày 25/3/2026 ông T1, bà T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc 871.846.670 đồng chưa thanh toán, theo mức lãi suất 20,31%/năm, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên, thì Ngân hàng TMCP K có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền **bán** phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng 218m² đất ở, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 153; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 798436, vào sổ cấp giấy số: H01509/QĐ1489-QĐUB do Ủy ban nhân dân tỉnh V (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 29/11/2007 cho hộ ông Phùng Văn T5, vợ Phùng Thị T2 cùng các tài sản có trên đất gồm: 01 chuồng chó có diện tích 5,0m², 01 cây nhãn đường kính 40cm, 01 đoạn tường xây gần rào B40 cao 1,5m, dài 6,5m; 01 phần sân lát gạch có diện tích 6,5m², 01 cây bưởi đường kính 20cm, 01 cây đào đường kính 10cm, 01 cây mít đường kính 10cm và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

- Quyền sử dụng 168,2m² đất, trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 118,2m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 96B, tờ bản đồ số 142; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 683699, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 00637 – TT509-TT-TNMT do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp ngày 30/11/2010 cho ông Phùng Văn T và vợ Phùng Thị T1 cùng các tài sản trên đất gồm: 01 phần nhà cấp 4 có diện tích là 9,5m², tường xây gạch chỉ cao 1,5m, dài 5,0m và các tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, *(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)*.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, thì ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tài sản TMCP K tự nguyện chịu toàn bộ và đã chi phí xong.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Phùng Văn T, bà Phùng Thị T1 phải nộp 90.941.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0006259 ngày 20/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ).

- Án phí phúc thẩm: Ông Phùng Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số 0003471 ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông C được hoàn trả lại số tiền 1.700.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

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

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Nghĩa Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Nguyễn Xuân Trọng