

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 25/2025/DS-PT

Ngày: 13-8-2025

“V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hành.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Pho.

2. Ông Nguyễn Minh Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tất Duân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Chu Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐ-PT, ngày 23/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hải L, chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân Ngân Hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Kon Tum. Có mặt.

Địa chỉ: 556 A và 556 Trần Phú, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: 556 A và 556 Trần Phú, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum).

2. Bị đơn: Anh Lưu Thanh N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 05 Tô Vĩnh D, tổ 3, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: 05 Tô Vĩnh Diện, tổ 3, phường T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum). Vắng mặt.

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

+ Bà Hà Thị C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường Trần Quang D, tổ 2, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: đường T, tổ 2, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum). Vắng mặt.

+ Ông Lê Văn L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Thôn K, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum).

Hiện trú tại: Số 188/6 Nguyễn Huy T, phường H, Thành phố Đà Nẵng (địa chỉ cũ: Số 188/6 Nguyễn Huy Tường, Quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Thôn K, xã Đ, thành phố K, tỉnh Kon Tum). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Y P, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (địa chỉ cũ: Thôn K, xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum). Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa thì đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh anh Dương Thọ Q trình bày:

Vào ngày 21/04/2022 anh Lưu Thanh N có ký kết hợp đồng tín dụng số 17656/22MN/HĐTD với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, thời hạn vay là 12 tháng, ngày đến hạn hợp đồng là 21/04/2023, lãi suất cho vay là 8,9% năm. Để đảm bảo cho khoản vay này, anh Lưu Thanh N đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 749, tờ bản đồ số 36, tại Thôn 4, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 500797, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 07/08/2017. Cập nhật thay đổi ngày

07/04/2022 mang tên ông Lưu Thanh N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15557/22MN/HĐBĐ ngày 21/04/2022.

Đến ngày 24/5/2022 anh Nghị tiếp tục ký hợp với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 17656/22MN/HĐTD/PL01 để vay số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 12 tháng, ngày đến hạn hợp đồng là 24/5/2023, lãi suất cho vay là 9,1% năm. Để đảm bảo cho khoản vay anh N đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 33, tại Thôn K, xã Hòa Bình, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 257406, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/12/2019 mang tên ông Lưu Thanh N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19491/22MN/HĐBĐ ngày 24/05/2022.

Mục đích vay của 02 hợp đồng là chăm sóc cao su và chăn nuôi bò.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, anh Lưu Thanh N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và gốc theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu anh Lưu Thanh Nghị trả nợ nhưng anh N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Lưu Thanh N phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 14/02/2025, số tiền gốc và tiền lãi còn nợ của 02 hợp đồng tín dụng là: 2.065.445.103 (*Hai tỷ, không trăm sáu mươi năm triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm linh ba*) đồng. Trong đó: Tiền gốc 1.5000.000.000; tiền lãi trong hạn là 33.715.160 đồng; tiền lãi quá hạn là 531.729.994 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/02/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp anh Lưu Thanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K phát mãi các tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ; Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Lưu Thanh Nghị tại Ngân hàng HDBank thì Lưu Thanh N phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Đối với yêu cầu của bà C khi ngân hàng phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà anh N đã thế chấp cho Ngân hàng có tài sản của bà C trên đất thì Ngân hàng phải trả bà số tiền xây dựng tài sản gồm **chuồng** heo và hàng rào là 450.000.000 đồng, ngân hàng không đồng ý mà sẽ thực hiện theo Luật thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng giải quyết theo pháp luật.

Đối với bị đơn anh Lưu Thanh N: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo tiếp cận công khai chứng

cứ và hòa giải, các giấy triệu tập và các thông báo của Tòa án cho anh N nhưng anh N không tham gia tố tụng, không có ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố. Đồng thời, Tòa án cũng đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa nhưng anh Nghi cũng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại bản tự khai ngày 26/8/2024, bà Hà Thị C trình bày: Năm 2000 bà có thuê đất của bà Y P khoảng 200 m² để xây dựng chuồng heo. Đến năm 2021 thì bà và bà Y P có viết giấy tay "giấy hợp đồng thuê đất" đề ngày 19/01/2020 có sự chứng kiến của thôn trưởng; thời hạn thuê là 20 năm, giá thuê là 17.000.000 đồng, đã trả đủ tiền. Sau khi thuê đất thì vào tháng 02 năm 2020 bà tiến hành khởi công xây dựng chuồng heo và hàng rào với tổng số tiền 450 triệu đồng, thời gian xây dựng khoảng 03 tháng là đưa vào sử dụng. Bà đã sử dụng chuồng heo từ đó đến nay không ai tranh chấp. Bên cạnh đó, sau khi bà thuê đất thì mẹ bà Y P chết không có tiền mai táng nên đã bán thửa đất này cho bà với giá 30 triệu, bà đã trả 15 triệu, còn 15 triệu hẹn đến năm 2024 thì trả nhưng do ngân hàng kiện nên bà không trả số tiền còn lại. Việc mua bán và trả tiền không có giấy tờ. Thửa đất bà thuê và mua của bà Y P bà được biết ông A N là người chuyển nhượng đất cho anh N xác nhận đất của anh N sát với đất mà bà thuê của bà Y P, chứ không phải thửa đất bà đang thuê nên Nay các cơ quan chuyên môn xác định đất bà đang làm chuồng heo là đất cấp cho anh N, bà thấy không đúng, bà không đồng ý trả lại đất cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ mà nếu phát mãi đất thì phải trả lại bà số tiền đã xây dựng là 450 triệu đồng, bà không có yêu cầu độc lập, bà không đồng ý nộp tạm ứng án phí. Bà Yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ cho anh N đúng vị trí đã nhận chuyển nhượng của ông A N.

2. Tại bản tự khai ngày 09/8/2024 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2023 Ngân hàng xác định vị trí đất của anh Lưu Thanh N là đất của anh N đã thế chấp cho Ngân hàng, ông L và bà Đ không đồng ý. Vì thửa đất đó ông, bà đã mua của bà Y P, sinh năm 1984 với giá 207.000.000 đồng, đang làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết sớm để ông, bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2025 thì bà Y P trình bày:

Bà thừa nhận bà có thửa đất tại thôn K có nguồn gốc đất của bố bà là ông A R, đã chết để lại có GCNQSDĐ nhưng đã mất. Năm 2020 bà cho bà Hà Thị C thuê 20 năm để làm chuồng heo, hai bên có lập hợp đồng "giấy hợp đồng thuê đất" đề ngày 19/01/2020 có sự chứng kiến của thôn trưởng; GCNQSDĐ đã bị mất, bà chưa làm lại. Ngân hàng yêu cầu nếu anh N không trả tiền cho Ngân hàng thì phát mãi thửa đất này, bà không đồng ý. Bà không có yêu cầu độc lập.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh K (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Quảng Ngãi) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144, 147, 157, 158, 163, 164, 165, điểm b khoản 2 Điều 277, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 275, 280, 299, 320, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 100 và 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh.

1. Buộc anh Lưu Thanh N phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền 2.065.445.103 (*Hai tỷ, không trăm sáu mươi năm triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm linh ba*) đồng. Trong đó: Tiền gốc 1.5000.000.000; tiền lãi trong hạn là 33.715.160 đồng; tiền lãi quá hạn là 531.729.994 đồng tính đến ngày 14/02/2025.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền mà anh Lưu Thanh Nghị chưa trả thì anh Lưu Thanh Nghị còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên, tính từ ngày 15/02/2025 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả nợ xong.

Khi anh Lưu Thanh N trả đủ số tiền phải trả thì TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh phải trả cho anh Lưu Thanh N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 500797, của thửa đất số 749, tờ bản đồ số 36, tại thôn 4, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 07/08/2017. Cập nhật thay đổi ngày 07/04/2022 mang tên ông Lưu Thanh N.

Nếu anh Lưu Thanh N không trả hoặc trả không đủ số tiền phải trả thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên để thu hồi nợ.

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh phải trả lại anh Lưu Thanh N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 257406, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/12/2019 mang tên ông Lưu Thanh N.

- Về chi phí tố tụng: Anh Lưu Thanh N phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tạm ứng là 8.700.000 (*Tám triệu, bảy trăm nghìn*) đồng.

3. Về án phí:

+ Anh Lưu Thanh N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 73.308.902 (*Bảy mươi ba triệu, ba trăm linh tám nghìn, chín trăm linh hai*) đồng.

+ Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là **29.862.760 (*Bốn mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi ba*) đồng theo biên lai thu tiền số 0001387 ngày 24-7-2023** của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 25/02/2025, nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi) với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến như sau:*

- Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, kể từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum tỉnh Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi). Về án phí phúc thẩm: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của nguyên đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 277 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn anh Lưu Thanh N có nơi cư trú tại 05 T, tổ 3, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (nay là số 05 Tô Vĩnh Diện, tổ 3, phường Kon Tum, tỉnh Quảng Ngãi) nên thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án thành phố K là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc đại diện VKS đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn và những người liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Về quan hệ pháp luật: việc các bên ký hợp đồng tín dụng vay tiền và thế chấp tài sản theo Luật của các tổ chức tín dụng năm 2024 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Xét thấy, đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo về nội dung, hình thức và thời hạn kháng cáo trong hạn luật định theo đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, thấy rằng:

* Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt đầy đủ và đúng quy định của pháp luật các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng vắng mặt, không có ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa để giải quyết vụ án. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án; khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100 và 103 Luật các tổ chức tín dụng và các Điều 275, 280, 299, 320, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự. Hội đồng xét thấy, anh Nghị không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết là phù hợp.

* Ngày 24/5/2022, Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh và anh Lưu Thanh Nghị ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19491/22MN/HĐBĐ tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Kon Tum thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 33, tại Thôn K, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum của anh Lưu Thanh N để đảm bảo cho khoản vay số tiền là 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng theo hợp đồng tín dụng số 17656/22MN/HĐTD/PL01 ngày 24/5/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trước khi ký Hợp đồng tín dụng, các bên đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nhưng quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn vắng mặt, nguyên đơn xác định gianh giới vị trí thửa đất mà các bên đã thẩm định trước khi ký hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ liên quan và xem xét thẩm định tài sản thế chấp, có kết quả như sau:

- Tại công văn số 1975/TB-VPĐKĐĐ ngày 24/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum thể hiện thửa đất do nguyên đơn xác định gianh giới ngoài thực địa chưa đúng với vị trí đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Lưu Thanh N, thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 33 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Y P.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được một phần thửa đất của anh N, bà Hà Thị C đã tạo dựng một phần chuồng heo và hàng rào bao quanh. Bà C và bà Y P đều khai, bà C thuê đất của bà Y P để xây dựng chuồng heo và hàng rào bao quanh vào năm 2021; hai bên thuê đất vào cuối năm 2020 và đầu năm 2021 hai bên mới lập hợp đồng thuê đất bằng giấy viết tay, có xác nhận của thôn trưởng. Bà C đã trả đủ tiền thuê, thời hạn thuê 20 năm. Đất này bà Y P cho rằng đó là đất của bố bà chết để lại, Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông A R, đã bị mất. Từ khi bà Cầu thuê đất và sử dụng từ năm 2020 đến nay không ai tranh chấp.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định thì khi thế chấp đất không có tranh chấp. Như vậy, bà C xây dựng chuồng heo vào đầu năm 2021, anh N thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào năm 2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19491/22MN/HĐBĐ ngày 24/05/2022. Do đó, khi các bên thẩm định tài sản thế chấp đã có tài sản của bà Hà Thị C trên đất. Việc các bên tiến hành xem xét thẩm định tài sản trước khi thế chấp đã không thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật về xác định gianh giới vị trí thửa đất thế chấp nên đã xác định không đúng vị trí thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Thanh Nghị dẫn đến không phát hiện có tranh chấp quyền sử dụng đất khi thế chấp. Vì vậy, việc ký hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi quyền sử dụng đất này để thu hồi nợ nếu anh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp.

Do đó, buộc Ngân hàng phải trả lại anh Lưu Thanh N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 257406, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/12/2019 của thửa đất số 625, tờ bản đồ số 33 mang tên ông Lưu Thanh N là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh không được chấp nhận; sửa bản án sơ thẩm nên Ngân hàng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo đề ngày 25/02/2025 của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Quảng Ngãi).

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144, 147, 157, 158, 163, 164, 165, điểm b khoản 2 Điều 277, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 275, 280, 299, 320, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 100 và 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh.

1. Buộc anh Lưu Thanh N phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền 2.065.445.103 (*Hai tỷ, không trăm sáu mươi năm triệu, bốn trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm linh ba*) đồng. Trong đó: Tiền gốc 1.5000.000.000; tiền lãi trong hạn là 33.715.160 đồng; tiền lãi quá hạn là 531.729.994 đồng tính đến ngày 14/02/2025.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền mà anh Lưu Thanh N chưa trả thì anh Lưu Thanh N còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên, tính từ ngày 15/02/2025 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả nợ xong.

Khi anh Lưu Thanh N trả đủ số tiền phải trả thì TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh phải trả cho anh Lưu Thanh N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 500797, của thửa đất số 749, tờ bản đồ số 36, tại thôn 4, xã H, thành phố K, tỉnh Kon Tum do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 07/08/2017. Cập nhật thay đổi ngày 07/04/2022 mang tên ông Lưu Thanh N.

Nếu anh Lưu Thanh N không trả hoặc trả không đủ số tiền phải trả thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận nêu trên để thu hồi nợ.

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh phải trả lại anh Lưu Thanh N Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 257406, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 09/12/2019 mang tên ông Lưu Thanh N.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Lưu Thanh N phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tạm ứng là 8.700.000 (*Tám triệu, bảy trăm nghìn*) đồng.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lưu Thanh N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 73.308.902 (*Bảy mươi ba triệu, ba trăm linh tám nghìn, chín trăm linh hai*) đồng.

+ Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là **29.862.760 (*Bốn mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi ba*) đồng theo biên lai thu tiền số 0001387 ngày 24-7-2023** của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh Kon Tum (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Quảng Ngãi).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000382 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh Kon Tum ((nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Quảng Ngãi).); nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. *Trường hợp Bản án 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 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.*

6. 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 kể từ ngày tuyên án (ngày 13/8/2025).

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm
TAND Tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 7 - Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 7 - Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 7 - Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Pho

Nguyễn Minh Thành

Nguyễn Hành