

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- PHÚ THỌ
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 11/2026/DS-ST
Ngày 30/03/2026
Vv: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- PHÚ THỌ
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thanh Loan

Các hội thẩm nhân dân: ông Trần Gia Phụng và ông Nguyễn Tiến Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Bùi Tùng Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thúy – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2025/TLST-DS ngày 04/11/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2026/QĐXXST-DS ngày 06/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐST- DS ngày 22/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2026/QĐST- DS ngày 09/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2026/QĐST- DS ngày 09/3/2026 giữa:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S1. (sau đây gọi tắt là S2)

Địa chỉ: 2 N, phường X (phường V, quận C cũ), thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP S1

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần S, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S1 Chi nhánh P

Người được ông S ủy quyền lại: bà Bùi Thị Thúy H, chức vụ: Phó phòng cá nhân - Chi nhánh P (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Hoàng Thanh B sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu A, phường P, tỉnh Phú Thọ

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu An Ninh Hạ, phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ

2. Ông Nhữ Văn L, sinh năm 1956 và bà Lại Thị V, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu An Ninh Hạ, phường Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu C, xã V, tỉnh Phú Thọ

Nơi làm việc hiện nay (địa chỉ để liên hệ): Công ty Cổ phần T5. Địa chỉ: Ngã ba khu công nghiệp Yên Phong, thôn Chi Long, xã Long Châu (xã Long Châu, huyện Yên Phong cũ), tỉnh Bắc Ninh

4. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1974 và ông Phan Trọng X, sinh năm 1979. Địa chỉ: khu dân cư L, phường Á, tỉnh Phú Thọ

5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu P, phường P, tỉnh Phú Thọ

6. Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công H2, chức vụ: Chủ tịch UBND phường P

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị C1, chức danh: Chuyên viên phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường P

(Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Bùi Thị Thúy H - trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (gọi tắt là Bên được cấp tín dụng) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P theo (Các) Hợp đồng tín dụng/Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP S1 (HĐTD), thông tin cụ thể như sau:

Tại Hợp đồng tín dụng số 202327252873/2023 ngày 27/9/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 với ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1; Số tiền vay là 700.000.000đ; Mục đích vay: Tiêu dùng (mua sắm trang thiết bị gia đình)

Tại Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 2031189 ngày 24/5/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 với bà Nguyễn Thị Thu T1; Số tiền hạn mức tín dụng vay là 200.000.000đ;

Tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2775770 ngày 14/6/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 với ông Hoàng Thanh B; Số tiền hạn mức tín dụng vay là 100.000.000đ;

Trong quá trình vay vốn ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 là bên được cấp tín dụng nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên S2 đã chuyển toàn bộ khoản cấp tín dụng thành nợ quá hạn.

Ngay sau khi phát sinh Nợ quá hạn, S2 đã nhiều lần liên hệ bằng điện thoại, zalo,... lên nhà làm việc để bàn bạc, tìm biện pháp tháo gỡ khó khăn nhằm giải quyết dứt điểm tình trạng nợ quá hạn nhưng đều không gặp.

S2 đã nhiều lần cử cán bộ liên hệ, đến thăm hỏi động viên Bên được cấp tín dụng, giải thích về quyền và nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng khi phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP S1. Đồng thời S2 cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để bà T1 và ông B chủ động thu xếp nguồn tài chính và/hoặc xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ, tuy nhiên Bên được cấp tín dụng vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng TMCP S1, vi phạm các điều khoản đã qui định tại Hợp đồng tín dụng đã ký và các cam kết thanh toán theo các Biên bản làm việc giữa hai bên.

Sau đó S2 tiếp tục liên hệ bằng điện thoại, zalo,... lên nhà nhưng Khách hàng không nghe máy và không gặp được Khách hàng.

Tính từ ngày giải ngân đến hết ngày 05/10/2025, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền (gốc và lãi) như sau:

Tại hợp đồng tín dụng số 202327252873 ngày 27/9/2023

Đã trả gốc: 46.668.000đ; đã trả lãi: 64.617.293đ; Tổng nợ gốc còn phải trả: 653.332.000đ; Tổng số nợ lãi còn phải trả: 76.656.481đ

Tại thẻ tín dụng số 2031189 (số thẻ 436438-4348) mang tên bà T1:

Tổng số tiền khách hàng đã giao dịch, lãi và phí liên quan: 645.312.181đ; Tổng số tiền khách hàng đã thanh toán: 381.684.276đ; Tổng số tiền khách hàng còn phải thanh toán: 263.627.095đ (bao gồm cả gốc và lãi)

Tại thẻ tín dụng số 2775770 (số thẻ 436438-9216) mang tên ông B:

Tổng số tiền khách hàng đã giao dịch, lãi và phí liên quan: 173.883.886đ; Tổng số tiền khách hàng đã thanh toán: 36.406.103đ; Tổng số tiền khách hàng còn phải thanh toán: 134.283.783đ (bao gồm cả gốc và lãi)

Để bảo đảm cho khoản các khoản vay nêu trên các bên đã ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản (Đây cũng chính là tài sản bảo đảm cho khoản vay hiện hữu của khách hàng theo Hợp đồng tín dụng số: 202025340452/2024 ngày 11/06/2024), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1934700104/HĐTC ngày 13/12/2019 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 404, Tờ bản đồ số: 22; địa chỉ: Khu C, xã V, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, Diện tích 200,0m² (Bằng chữ: Hai trăm mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 200,0m²; C2: không m²; Mục đích sử dụng:

Đất ở tại nông thôn (ONT); Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà một tầng, kết cấu tường gạch, mái lợp fibro xi măng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 819811 do UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 27/06/2017; Số vào sổ cấp GCN: CH 0043, chủ sở hữu ông Hoàng Thanh B.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1934700103/HĐTC ngày 13/12/2019 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản:

2.1. TSBĐ thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 65, Tờ bản đồ số: 21; địa chỉ: Khu C, xã V, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, Diện tích 121m² (Bằng chữ: Một trăm hai mươi một mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 121m²; C2: không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT) 121m². Đất trồng cây lâu năm khác (Đất vườn) 0. Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhận tặng cho QSD đất; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà một tầng, mái tôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 928707 do UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 31/10/2013; Số vào sổ cấp GCN:CH 00322; chủ sở hữu ông Hoàng Thanh B

2.2. TSBĐ thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 257-2, Tờ bản đồ số: 22, địa chỉ Khu C, xã V, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, Diện tích 244,4m² (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi bốn phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng 244,4 m²; C2: không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 100m². Đất trồng cây lâu năm khác (Đất vườn): 144,4 m². Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận cho tặng quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà hai tầng, kết cấu tường gạch, khung cứng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 131663 do UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 27/06/2008; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất: H00465/QSDĐ; chủ sở hữu ông Hoàng Thanh B.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025340452/HĐTC04 ngày 25/05/2022 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 379-1, Tờ bản đồ số: 10; địa chỉ: Khu B, phường T, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, Diện tích 200,9m² (Bằng chữ: Hai trăm phẩy chín mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 200,9 m²; C2: không m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT): 80 m². Đất trồng cây lâu năm khác (Đất vườn): 120,9 m²; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Nhà nước công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 01 tầng, kết cấu tường gạch, mái fibro xi

măng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GL 970878 do UBND thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 14/08/2018; Số vào sổ cấp GCN: CH 0000107; chủ sở hữu Nguyễn Thị Thu T1.

Để đảm bảo thực hiện nghiêm túc quy định của Pháp luật, S2 chúng tôi đã tiến hành khởi kiện bên được cấp tín dụng và đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết:

Buộc bà T1 và ông B thanh toán dứt điểm các khoản gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến hết ngày 29/3/2026 như sau:

Tại Hợp đồng hợp đồng tín dụng số 202327252873/2023 ngày 27/9/2023 (giấy nhận nợ số LD 2327000205) số nợ phải trả là 772.018.674đ (trong đó nợ gốc là 653.332.000đ, nợ lãi trong hạn là 108.435.184đ; tiền lãi quá hạn là 10.251.490đ)

Tại thẻ tín dụng số 2031189 (số thẻ 436438-4348) mang tên bà T1:

Tổng số tiền khách hàng còn phải thanh toán: 297.353.201đ (trong đó tiền gốc là 210.034.190đ; tiền lãi trong hạn là 58.212.674đ; tiền lãi quá hạn là 29.106.337đ.

Tại thẻ tín dụng số 2775770 (số thẻ 436438-9216) mang tên ông B:

Tổng số tiền khách hàng còn phải thanh toán: 156.153.958đ (trong đó tiền gốc là 110.477.370đ; tiền lãi trong hạn là 30.451.059đ; tiền lãi quá hạn là 15.225.529đ.

Ngoài ra, ông B và bà T1 còn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/3/2026 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng cho đến khi trả nợ xong.

Trong trường bà T1 và ông B không trả được nợ, S2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi ngay toàn bộ Tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo (Các) Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có) đã ký kết.

Buộc bà T1 và ông B phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí tố tụng phát sinh liên quan.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 không đến Tòa án để tham gia tố tụng theo giấy báo của Tòa án nên không có ý kiến về vụ việc.*

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nhữ Văn L và bà Lại Thị V thống nhất trình bày:*

Thửa đất 152, tờ bản đồ 11, diện tích 427m² tại khu A, phường P do UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nhữ Văn L là của vợ chồng ông và bà V. Tại thời điểm anh B, chị T1 xây dựng công trình nhà ở, trên

đất nhà ông bà nhà ở và hệ thống công trình chăn nuôi là chuồng lợn, chuồng gà. Thời điểm đó ông L có trao đổi với anh B và anh T4 là cán bộ địa chính xã đến kiểm tra hiện trạng là anh B xây dựng nhà và công trình trên đất của anh chị được cấp. Khi đó, phần tường rào và công trình xây dựng có ảnh hưởng đến mái ngói các công trình nhà của ông bà, anh B có tháo dỡ một phần ngói để lán sang đất nhà ông bà. Nhưng do anh B khẳng định về ranh giới nên ông cũng không để ý và cũng không kiểm tra lại. Giữa gia đình nhà ông L và gia đình nhà ông B không có thỏa thuận gì về ranh giới, mốc giới, ông có nói với gia đình anh B phải xây dựng đúng phần đất được cấp.

Đối với phần nhà tại phần tam giác của sơ đồ thể hiện xây dựng sang đất của nhà ông L, ông L và bà V đồng ý cho anh B, chị T1 phần đất này, không có tranh chấp gì. Anh B, chị T1 tự phải làm các thủ tục biến động quyền sử dụng đất về ranh giới. Còn đối với toàn bộ phần đất khác mà anh B đã xây dựng tường rào, anh B và chị T1 sau này phải tháo dỡ tường rào để trả lại cho gia đình nhà ông L, bà V theo đúng ranh giới bản đồ địa chính.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T2 trình bày:*

Bà là mẹ đẻ của ông Hoàng Thanh B. Khoảng cuối năm 2024 (bà không nhớ chính xác ngày tháng), ông B và bà T1 đã đưa các con đi làm ăn xa, bà không biết ông B, bà T1 đi làm ăn ở đâu. Thời gian đầu sau khi đi, ông B và bà T1 vẫn liên lạc về nhà, khoảng vài tháng sau đó cho đến nay, ông B và bà T1 không liên lạc về nhà nữa. Bà T2 không biết hiện nay vợ chồng ông B và bà T1 làm gì ở đâu. Bà cũng không liên lạc được. Tài sản là nhà cửa đất đai của ông B, bà T1 hiện không sử dụng. Có 01 thửa đất bà đang sử dụng là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² (đất ở) tại khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này có nguồn gốc của gia đình bà sử dụng và khai hoang từ trước được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T1 (con trai và con dâu bà) vì thời điểm cấp giấy, ông B và bà T1 đủ điều kiện được cấp đất ở. Trên đất hiện có 01 ngôi nhà tạm của bà đang ở. Nay ngân hàng khởi kiện tranh chấp liên quan đến tài sản đã thế chấp để vay tiền, bà đề nghị Ngân hàng cho gia đình bà được trả khoản tiền vay đối với phần tài sản thế chấp này để bà rút tài sản ra sử dụng. Còn các nội dung thế chấp tài sản khác bà không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C và bà Đặng Thị N (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) thống nhất trình bày:

Ông C và bà N có 01 thửa đất giáp ranh với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21 của ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 tại khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P). Trên thửa đất của ông bà giáp ranh với nhà ông B, bà T1 hiện nay

chưa xây dựng công trình gì. Giữa ông C và bà N với ông B và bà T1 không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới đất. Hiện nay giữa hai thửa đất có 01 bờ tường xây tạm để đánh dấu mốc giới giữa hai nhà.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông B, bà T1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, ông C và bà N không có ý kiến hay tranh chấp gì. Tại sơ đồ hiện trạng có thể hiện hiện trạng sai lệch so với ranh giới bản đồ địa chính, ông C và bà N có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Quyền sử dụng đất của ông C và bà N đã được nhà nước công nhận và bảo vệ. Ông C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc phải đảm bảo diện tích đất của ông bà theo ranh giới bản đồ địa chính đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh giới địa chính đã được xác lập ở bản đồ do chính quyền địa phương quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 257⁻¹, tờ bản đồ số 22 tại khu A, xã V, thị xã P cũ (nay là phường P) diện tích 196m². Khi nhận chuyển nhượng từ anh Hoàng Văn Đ thì anh B, chị T1 đã có 02 tầng (là em trai của anh Đ). Do bà chưa làm nhà nên cũng không có tranh chấp giáp ranh gì với nhà ông B, bà T1, bà không để ý gì về ranh giới bản đồ địa chính trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đất. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, bà mới biết ông B và bà T1 có xây dựng một phần công trình nhà ở gồm mái tôn và một phần nhà sang phần đất bà đã nhận chuyển nhượng.

Bà có quan điểm với phần mái tôn là công trình có thể tháo dỡ được, nếu mai sau phải xử lý tài sản thế chấp của ông B, bà T1, bà đề nghị phải trả lại phần đất có mái tôn theo đúng quy định ranh giới bản đồ địa chính. Đối với phần góc nhà có lấn sang phần đất của bà diện tích lấn không đáng kể bà đồng ý để ông B sử dụng hoặc cơ quan xử lý tài sản thế chấp của ông B trên phần đất ông B đã xây dựng mà không có ý kiến nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị T3 thống nhất trình bày:

Ông bà sinh sống tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: khu P, phường P (khu B, xã T, thị xã P cũ). Thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10 của ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1.

Trước đây ông đã cho gia đình ông B, bà T1 xây dựng bức tường rào theo sơ đồ đo đạc hiện trạng có một phần đất lấn sang phần đất nhà ông. Nay ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến cho ông B, bà T1 xây dựng tường rào và hiện không có tranh chấp gì với hộ gia đình ông B.

Quá trình giải quyết vụ án, Bà Lê Thị C1, người đại diện theo ủy quyền của UBND phường P trình bày:

- Đối với thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² (đất ở) tại Khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1):

Tính đến thời điểm hiện tại, Thửa đất trên không có thông tin về tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp về ranh giới mốc giới với hộ gia đình nào dẫn đến phải đề nghị chính quyền địa phương xem xét giải quyết.

Về phần tài sản trên thửa đất: Qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất 404 có nhà cấp 4 và một phần bếp được xây dựng tại phần đất giáp đường giao thông. Một phần nhà cấp bốn trên được xây dựng trên phần đất quy hoạch là hành lang giao thông. Tại thời điểm gia đình bà T2 và ông B, bà T1 khi xây dựng công trình này không báo cáo UBND xã V (nay là UBND phường P). Tuy nhiên việc xây dựng công trình trên hành lang giao thông là vi phạm.

Nay UBND phường P có quan điểm về tài sản xây dựng ra phần đất quy hoạch hành lang giao thông (ngoài phần đất bà T1 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): việc xây dựng công trình trên hành lang giao thông là vi phạm, đề nghị ông bà tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm trả lại mặt bằng ban đầu.

- Đối với thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m² (đất ở = 100m², đất vườn 144,4m²) tại Khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1):

- Thửa đất 257⁻², tại phần chỉ giới 1, 9, 8, 7 có thể hiện bức tường rào nhà ông B, bà T1 xây dựng lấn ra một phần đường giao thông xóm.

Tại thời điểm gia đình bà T2 và ông B, bà T1 xây dựng công trình này không báo cáo UBND xã V (nay là UBND phường P). Tuy nhiên việc xây dựng công trình này là vi phạm.

Nay UBND Phường P có quan điểm về tài sản là tường rào xây dựng ra phần đất là đường giao thông xóm (ngoài phần đất bà T1, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Việc xây dựng công trình ra đường giao thông xóm là vi phạm, đề nghị ông bà tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm trả lại mặt bằng ban đầu.

Đối với việc ông B, bà T1 xây dựng công trình nhà chồng lấn về ranh giới sang các hộ giáp ranh xung quanh: Đến thời điểm hiện tại, UBND phường P chưa tiếp nhận thông tin nào về nội dung trên, các hộ giáp ranh hiện không có tranh chấp gì đề nghị chính quyền địa phương phải giải quyết.

- Đối với thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,9m² tại Khu B, phường P (khu B, phường T, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ.

Thửa đất số 379⁻¹, tại phần chỉ giới 9, 8, 7, 6 được thể hiện một phần đất của nhà ông B, bà T1 (theo ranh giới bản đồ địa chính) đang là đường giao thông xóm. Trong quá trình xóm đồ bê tông đường và hộ gia đình ông B, bà T1 xây dựng tường rào đã tự thống nhất về ranh giới và xây dựng công trình. Chính quyền địa phương và ông B, bà T1 không có thỏa thuận, thống nhất nào liên quan đến phần đất trên.

- Đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² (đất ở = 121m²), tại Khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ:

Thửa đất này có cạnh theo chỉ giới tại bản đồ địa chính (tại sơ đồ là 2', 3' giáp hộ gia đình ông C, bà N. Giữa hộ gia đình ông B, bà T1 và hộ gia đình ông C, bà N không có tranh chấp nào liên quan đến ranh giới mốc giới đất dẫn đến phải đề nghị UBND xã V (nay là phường P) phải giải quyết. Việc có lập biên bản kiểm tra hiện trạng và bàn giao đất trên thực địa khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ gia đình này, UBND thị xã P và UBND xã V hay không đề nghị Tòa án xác minh tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về trình tự tố tụng và quan điểm về nội dung giải quyết vụ án như sau:

* Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật.

* Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền 772.018.674đ theo hợp đồng tín dụng số 202327252873/2023 ngày 27/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP S1 và ông Hoàng Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T1.

Buộc ông Hoàng Thanh B phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền 156.153.958đ theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2775770 ngày 14/6/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 với ông Hoàng Thanh B.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền 297.353.201đ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 2031189 ngày 24/5/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1 với bà Nguyễn Thị Thu T1.

Duy trì 03 hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thi hành án, cụ thể:

Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700103/HĐTC ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 07TT-LD1934700103 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà hai tầng, kết cấu bê tông, tường gạch; (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 1311663 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 27/6/2008 mang tên ông Hoàng Thanh B.)
- Tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản trên đất 01 ngôi nhà tạm. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 928707 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 31/10/2013 mang tên ông Hoàng Thanh B.)

Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700104 ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 05TT-LD1934700104 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản trên đất có 01 chuồng gà. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 819811 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Hoàng Thanh B.)

Xác nhận sự tự nguyện của Ngân hàng không đề nghị duy trì một phần tài sản của hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản được mô tả trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4.

Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025340452/HĐTC04 ký kết ngày 25/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 03TT-202025340452/HĐTC04 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1

Tài sản thế chấp là Thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,9m² tại khu B, phường P (phường T, thị xã P cũ); Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà một tầng, kết cấu tường gạch, mái fiploxi măng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970878 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 14/8/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Thu T1.)

Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP S1 khởi kiện ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 yêu cầu trả nợ khoản vay theo hợp đồng tín dụng với mục đích mua sắm đồ dùng sinh hoạt gia đình và theo hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân của ông B, bà T1 là tranh chấp về dân sự (tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 có địa chỉ tại khu C, phường P (khu C, xã V, thị xã P cũ), tỉnh Phú Thọ; căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2- Phú Thọ

[1.3] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa:

Ông B và bà T1 là bị đơn, bà T2, ông X (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai (không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); ông L và bà V, ông D và bà T3, ông C và bà N, bà Lê Thị C1 (đại diện theo ủy quyền của UBND phường P) vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt)

HĐXX căn cứ Khoản 1, điểm b Khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 BLTTDS Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ các khoản vay 1.225.525.833đ tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số Tại hợp đồng tín dụng số 202327252873 ngày 27/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP S1 và ông Hoàng Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T1; các Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng đã ký giữa ngân hàng với ông Hoàng Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T1, HĐXX nhận thấy:

Ngân hàng TMCP S1 xuất trình các tài liệu chứng cứ gồm hợp đồng tín dụng và 02 giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng để chứng minh các bên có thực hiện các giao dịch dân sự về vay tiền.

[2.1.1] Về tính hợp lệ của hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

Tại thời điểm thụ lý vụ án cho đến nay, ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn

Thị Thu T1 đã đi khỏi địa phương. Qua xác minh tại địa phương và gia đình không có thông tin hiện nay ông B và bà T1 đã cư trú ở đâu. Vì vậy khu A, phường P, tỉnh Phú Thọ được xác định là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn. Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ (thông tin tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng) nhưng ông B và bà T1 không đến Tòa án để làm việc nên không có ý kiến quan điểm của ông B, bà T1 liên quan đến vụ việc. Tòa án đã thực hiện thủ tục giám định chữ ký kí, chữ viết của ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 tại các văn bản gồm:

01 (một) “Hợp đồng tín dụng” số: 202327252873/2023, ghi ngày 27/09/2023; Bên cấp tín dụng: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên được cấp tín dụng: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A1);

- 01 (một) “Giấy nhận nợ” số: LD2327000205, ghi ngày 27/09/2023; đứng tên bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A2);

- 01 (một) “Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng” số: 2031189, ghi ngày 24/05/2022 đối với thông tin của bà Nguyễn Thị Thu T1 (ký hiệu A3);

- 01 (một) “Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân” số: 2775770, ghi ngày 14/06/2023 đối với thông tin của ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A4);

- 01 (một) “Hợp đồng thế chấp tài sản” số: LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 13/12/2019; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A5);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 01TT- LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 30/12/2021; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A6);

01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 02TT- LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 25/5/2022; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A7);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 03TT- LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 24/5/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A8);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 04TT- LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 27/9/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân

hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A9);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 05TT- LD1934700104/HĐTC, ghi ngày 11/06/2024; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A10);

- 01 (một) “Hợp đồng thế chấp tài sản” số: LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 13/12/2019; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A11);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 01TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 18/12/2020; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A12);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 02TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 01/7/2021; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A13);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 03TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 30/12/2021; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A14);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 04TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 25/5/2022; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A15);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 05TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 24/5/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A16);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 06TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 27/9/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A17);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 07TT- LD1934700103/HĐTC, ghi ngày 11/6/2024; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A18);

- 01 (một) “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” ghi ngày 13/12/2019; Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P (ký hiệu A19);

- 01 (một) “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” ghi ngày 13/12/2019; Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P (ký hiệu A20);

- 01 (một) “Cam kết thế chấp” ghi ngày 13/12/2019; Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A21);

- 01 (một) “Cam kết thế chấp” ghi ngày 13/12/2019; Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A22);

- 01 (một) “Hợp đồng thế chấp tài sản” số: 202025340452/HĐTC04, ghi ngày 25/05/2022; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – CN Phú Thọ; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 (ký hiệu A23);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 01TT- 202025340452/HĐTC04, ghi ngày 24/05/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A24);

- 01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 02TT- 202025340452/HĐTC04, ghi ngày 27/9/2023; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A25);

01 (một) “Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản” số: 03TT- 202025340452/HĐTC04, ghi ngày 11/06/2024; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng Thanh B (ký hiệu A26);

- 01 (một) “Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” ghi ngày 25/05/2022; Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Thu T1; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P (ký hiệu A27);

- 01 (một) “Cam kết thế chấp” ghi ngày 25/05/2022; Bên thế chấp (bên bảo đảm): Bà Nguyễn Thị Thu T1 (ký hiệu A28).

Các tài liệu chứng cứ có chữ ký, chữ viết của ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 là căn cứ để giám định chữ ký, chữ viết gồm 01 sổ đăng ký kết hôn của UBND phường T (ký hiệu M1); Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân của ông Hoàng Thanh B (M2); “Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân” đối với Nguyễn Thị Thu T1, đề ngày 08/04/2021 (ký hiệu M3).

Tại Bản kết luận giám định số 88 ngày 06/01/2026 của Phòng K Công an tỉnh P đã kết luận:

5.1- Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Thu T1, Hoàng Thanh B trên 28 mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28) là **chữ ký, chữ viết trực tiếp**.

5.2- Chữ ký đứng tên Hoàng Thanh B dưới mục “Bên được cấp tín dụng; Chữ ký và họ tên của Chủ thể; Bên thế chấp; Bên thế chấp người được bên thế chấp ủy quyền” trên 25 mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A24, A25, A26, A28) với chữ ký đứng tên Hoàng Thanh B dưới mục “Người khai ký, ghi rõ họ tên” trên “Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân” mẫu so sánh (ký hiệu M2) là **do cùng một người ký ra**.

- Chữ ký đứng tên Hoàng Thanh B dưới mục “Bên được cấp tín dụng; Chữ ký và họ tên của Chủ thể; Bên thế chấp; Bên thế chấp người được bên thế chấp ủy quyền” trên 25 mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A24, A25, A26, A28) với chữ ký đứng tên Hoàng Thanh B dưới mục “Chữ ký của chồng” tại trang 5 sổ đăng ký kết hôn trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) là **khác dạng nên không tiến hành giám định**.

- Các chữ “Hoàng Thanh B” dưới mục “Bên được cấp tín dụng; Chữ ký và họ tên của Chủ thể; Bên thế chấp; Bên thế chấp người được bên thế chấp ủy quyền” trên 25 mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A24, A25, A26, A28) với chữ ký đứng tên Hoàng Thanh B dưới mục “Chữ ký của chồng” tại trang số 5, Sổ đăng ký kết hôn mẫu so sánh (ký hiệu M1) và dưới mục “Người khai ký, ghi rõ họ tên” trên “Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân” mẫu so sánh (ký hiệu M2) là **do cùng một người viết ra**.

5.3- Chữ ký dạng chữ viết “Thủy” và các chữ “Nguyễn Thị Thu T1” dưới mục “Bên được cấp tín dụng; Chữ ký và họ tên của Chủ thể; Bên thế chấp; Bên thế chấp (hoặc người đại diện của bên nhận thế chấp)” trên 21 mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2, A3, A6, A7, A8, A9, A10, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A23, A24, A25, A26, A27, A28) với chữ ký dạng chữ viết và các chữ “Nguyễn Thị Thu T1” dưới mục “Người khai ký, ghi rõ họ tên” trên mẫu so sánh (ký hiệu M3) và các chữ “Nguyễn Thị Thu T1” dưới mục “Chữ ký của vợ” tại trang 5 sổ đăng ký kết hôn trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) là **do cùng một người viết ra**.

Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Thu T1 dưới mục “Bên thế chấp; Bên thế chấp (Hoặc người được bên thế chấp ủy quyền; Bên thế chấp)” trên 06 mẫu cần giám định (ký hiệu A5, A11, A19, A20, A21, A22) với chữ ký, đứng tên Nguyễn Thị Thu T1 dưới mục “Chữ ký của vợ” tại trang 5 số đăng ký kết hôn trên mẫu so sánh (ký hiệu M1) là khác dạng nên không tiến hành giám định.

5.4- Dấu vân tay in tại các vị trí ghi tên Nguyễn Thị Thu T1, Hoàng Thanh B trên 10 mẫu cần giám định (ký hiệu A5, A8, A10, A11, A13, A16, A18, A23, A24, A26) là dấu vân tay in trực tiếp.

Dấu vân tay in tại vị trí các chữ “Hoàng Thanh B” dưới mục “Bên thế chấp” trên 08 mẫu cần giám định (ký hiệu A5, A8, A10, A11, A13, A16, A18, A24) với dấu vân tay in ở ô Ngón Trỏ phải đứng tên Hoàng Thanh B trên “Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân” mẫu so sánh (ký hiệu M2) là do cùng một người in ra.

Dấu vân tay in tại vị trí các chữ “Nguyễn Thị Thu T1” dưới mục “Bên thế chấp” trên 10 mẫu cần giám định (ký hiệu A5, A8, A10, A11, A13, A16, A18, A23, A24, A26) với dấu vân tay in ở ô Ngón Trỏ phải đứng tên Nguyễn Thị Thu T1 trên “Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân” mẫu so sánh (ký hiệu M3) là do cùng một người in ra.

Căn cứ kết luận giám định, cần xác định Hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ trên do ông B, bà T1 tự nguyện ký thực hiện các giao dịch.

[2.1.2] Ngày 27/9/2023, Ngân hàng TMCP S1 và ông Hoàng Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T1 đã ký hợp đồng tín dụng số 202327252873 vay khoản tiền 700.000.000đ;

- Thời hạn vay: 180 tháng

- Mục đích vay: tiêu dùng (mua sắm trang thiết bị gia đình)

Lãi suất vay 9,5%/năm trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng và sử dụng vốn vay, ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 đã vi phạm nghĩa vụ thời hạn trả nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã có thông báo về việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông B và bà T1 nhưng ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (hết ngày 29/3/2026), ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 còn nợ ngân hàng TMCP S1 số tiền 772.018.674đ theo Hợp đồng tín dụng số: 202327252873/2023, ghi ngày 27/09/2023 (Bên cấp tín dụng: Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P; Bên được cấp tín dụng: Bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Hoàng

Thanh B). Trong đó: Nợ gốc: 653.332.000đ; Nợ lãi trong hạn là 108.435.184đ; Nợ lãi quá hạn: 10.251.490đ.

Do đến thời hạn trả nợ, ông B, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy cần buộc ông Hoàng Văn B1 và Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả khoản nợ trên là phù hợp.

[2.1.3] Đối với “Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân” số: 2775770, ghi ngày 14/06/2023 đối với thông tin của ông Hoàng Thanh B, hạn mức tín dụng 100.000.000đ; mục đích sử dụng: tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, ông B đã sử dụng thẻ và chi tiêu giao dịch tiền từ hạn mức tín dụng được cấp. Tính đến thời điểm hết ngày 29/3/2026, ông Hoàng Thanh B còn nợ ngân hàng từ thẻ tín dụng trên là 110.477.370đ tiền gốc (trong đó có 100.000.000đ hạn mức tín dụng và 10.477.370đ phí dịch vụ thẻ ông B giao dịch thẻ nợ được chuyển vào khoản nợ gốc của thẻ); lãi trong hạn 30.451.059đ; Lãi quá hạn 15.225.529đ

Tại đơn khởi kiện, ngân hàng đề nghị ông B và bà T1 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ phát sinh từ thẻ tín dụng do ông B ký kết trên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh bà T1 cũng đồng ý cùng vay và cùng sử dụng khoản tiền nợ trên để xác minh đó là nợ chung vợ chồng. Tại phiên tòa, Ngân hàng có quan điểm buộc ông B phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số: 2775770. Vì vậy buộc ông B phải có nghĩa vụ trả khoản nợ vay theo thẻ tín dụng cá nhân số 2775770 là phù hợp.

[2.1.4] Đối với “Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng” số: 2031189, ghi ngày 24/05/2022 đối với thông tin của bà Nguyễn Thị Thu T1; hạn mức tín dụng: 200.000.000đ; mục đích sử dụng: tiêu dùng cá nhân.

Sau khi ký giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, bà T1 đã sử dụng thẻ và chi tiêu giao dịch tiền từ hạn mức tín dụng được cấp. Tính đến thời điểm hết ngày 29/3/2026, bà Nguyễn Thị Thu T1 còn nợ ngân hàng từ thẻ tín dụng trên là 210.034.190đ nợ gốc (trong đó có 200.000.000đ hạn mức tín dụng và 10.034.190đ phí dịch vụ thẻ bà T1 giao dịch thẻ nợ được chuyển vào khoản nợ gốc của thẻ); lãi suất trong hạn là 58.212.674đ; lãi suất quá hạn là 29.106.337đ.

Tại đơn khởi kiện, ngân hàng đề nghị ông B và bà T1 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ phát sinh từ thẻ tín dụng do bà T1 ký kết trên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh ông B cũng đồng ý cùng vay và cùng sử dụng khoản tiền nợ trên để xác minh đó là nợ chung vợ chồng. Tại phiên tòa, Ngân hàng có quan điểm buộc bà T1 phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Giấy đề nghị cấp thẻ

tín dụng kiêm hợp đồng số: 2031189. Vì vậy buộc bà T1 phải có nghĩa vụ trả khoản nợ vay theo thẻ tín dụng cá nhân số 2031189 là phù hợp.

[2.2]. Về yêu cầu duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản để trường hợp ông B và bà T1 không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. HĐXX xét thấy:

Tại hợp đồng tín dụng số 202327252873/2023, ghi ngày 27/09/2023 các bên đã thỏa thuận tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là các thửa đất gồm: Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² tại khu C, xã V, thị xã P; Thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m² tại khu C, xã V, thị xã P; Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² tại khu C, xã V, thị xã P; Thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,9m² tại khu B, phường T, thị xã P. Các tài sản trên được đảm bảo cho khoản vay thông qua các hợp đồng thế chấp tài sản.

[2.2.1]. Về ý chí các bên tham gia ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản:

Căn cứ kết luận giám định trên thì thấy, các hợp đồng thế chấp và các văn bản kèm theo được ông B, bà T1 trực tiếp ký kết và thỏa thuận các điều khoản với Ngân hàng TMCP S1.

[2.2.2] Xét hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700103/HĐTC ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 07TT-LD1934700103 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà hai tầng, kết cấu bê tông, tường gạch
- Tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² tại khu C, xã V, thị xã P; 01 ngôi nhà 01 tầng, mái tôn

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp tài sản trên thì thấy:

Tại thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m²: về ranh giới, mốc giới sử dụng đất hiện nay có sự chồng lấn về ranh giới mốc giới so với các hộ sử dụng đất xung quanh. Cụ thể: tại cạnh có chỉ giới 2,3 giáp ranh với thửa đất của bà Nguyễn Thị Thanh H3. Quá trình giải quyết vụ án, bà H3 trình bày bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Hoàng Tiến Đ1 (em trai ông B). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, trên đất của ông B đã có nhà xây của ông B, thửa đất bà nhận chuyển nhượng không có công trình gì. Bà H3 khẳng định không có tranh chấp gì về ranh giới mốc giới. Đối với phần công trình kiên

cổ đã xây dựng trên đất nếu sau này phải xử lý tài sản thế chấp, bà nhất trí như hiện trạng nhà đã xây dựng, còn phần tài sản tháo dỡ được bà đề nghị xử lý theo bản đồ địa chính.

Tại cạnh có chỉ giới 4,5,6,7,8 của thửa đất 257⁻² có công trình xây dựng gồm một phần nhà hai tầng và tường rào xây dựng trên đất đã xây dựng lấn sang thửa đất của hộ gia đình ông Nhữ Văn L: Ông L và bà V trình bày giữa hai nhà không có tranh chấp gì. Khi ông B xây dựng nhà ông có đề nghị phải xây dựng đúng ranh giới mốc giới. Nay tại sơ đồ hiện trạng xác định công trình xây dựng có sự chồng lấn, ông bà có quan điểm đối với công trình nhà kiên cố của ông B và bà T1 đã xây dựng, nếu phải xử lý tài sản thế chấp, ông bà đồng ý xử lý phần đất có công trình nhà; còn đối với các phần đất khác không có công trình kiên cố ông bà đề nghị trả lại cho ông bà, không được xử lý phần đất của ông bà ngoài ranh giới bản đồ địa chính tại sơ đồ.

Xét thấy các bên hộ giáp ranh đều không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới của thửa đất; Việc xem xét thẩm định tại chỗ của Ngân hàng chủ yếu dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, xác nhận tính hợp pháp của tài sản thế chấp mà không thực hiện việc đo đạc bằng máy chuyên dụng để đảm bảo quyền sử dụng đất là một trong những thiếu sót phổ biến. Tuy nhiên sai sót này không ảnh hưởng đến nghĩa vụ thế chấp tài sản của ông B, bà T1. Phần tài sản là nhà trên đất có một phần nhỏ cạnh của nhà xây chồng lấn ranh giới với hộ giáp ranh, tuy nhiên hộ giáp ranh xác nhận tài sản đã xây trên đất đó các hộ gia đình không có tranh chấp và nhất trí thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông B, bà T1. Vì vậy có đủ điều kiện để duy trì hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản thế chấp trên để đảm bảo thi hành án.

- Đối thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² tại khu C, xã V, thị xã P; 01 ngôi nhà 01 tầng, mái tôn

Tại hợp đồng thế chấp tài sản có mô tả trên đất có 01 ngôi nhà 01 tầng, lợp mái tôn, không mô tả cụ thể diện tích nhà xây, loại gạch xây. Tuy nhiên, trên thực tế khi xem xét thẩm định tại chỗ, trên thửa đất số 65 chỉ có 01 lán tạm có 03 bức tường trong đó có 02 bức xây cao khoảng 02m, 01 bức còn lại cao khoảng 03m, tường không chất. Giữa các bức tường có các cột bê tông, lợp ploximang đã vỡ nhiều. Việc mô tả tài sản trên đất khi ký hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là chưa cụ thể.

Đối với ranh giới, mốc giới đất: Qua xác minh tại chính quyền địa phương, thửa đất số 65 trên hiện không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới đất. Tại vị trí 2,3,5 hiện đang có xây dựng 01 đường ranh giới bằng gạch thể hiện có sự sai lệch về gianh giới, mốc giới đất với thửa đất của hộ gia đình ông C, bà N. Tuy nhiên,

ông C và bà N xác định không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới; Nếu thừa đất trên phải xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án thì đề nghị giải quyết trên cơ sở ranh giới tại bản đồ địa chính hai bên đã được cấp đất.

Xét thấy mặc dù hai bên có phân định ranh giới bằng một hàng gạch xây thể hiện có lệch về ranh giới, mốc giới theo bản đồ địa chính. Tuy nhiên ông C và bà N khẳng định không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới và đề nghị xử lý tài sản (nếu có) theo ranh giới tại bản đồ địa chính.

Vì vậy cần duy trì hợp đồng thế chấp trên để đảm bảo thi hành án.

[2.2.3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700104 ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 05TT-LD1934700104 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp là Thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² tại khu C, phường P (xã V, thị xã P cũ); Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà một tầng, kết cấu tường gạch, mái lợp fiproximang.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy, thửa đất 404, tờ bản đồ số 22 có diện tích 200m² như thông tin tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên hiện không có tranh chấp với ai về ranh giới, mốc giới hoặc quyền sử dụng đất.

Về tài sản trên đất: Qua sơ đồ thẩm định thì thấy 01 ngôi nhà một tầng có kết cấu tường gạch, mái lợp plover là tài sản mô tả trên phần đất thế chấp được xây dựng phần lớn bên ngoài ranh giới của thửa đất 404. Diện tích ngôi nhà là 55,5m² và bếp là 10,5m² tuy nhiên có 48,7m² nhà và toàn bộ bếp nằm trên phần đất phía bên ngoài thuộc đất quy hoạch hành lang giao thông.

Đối với 01 ngôi nhà trên đất do xây dựng ngoài hành lang giao thông, việc xây dựng trên không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, việc xây dựng căn nhà và bếp trên được chính quyền địa phương xác định là vi phạm và có đề nghị gia đình ông B phải dỡ bỏ.

Tại phiên tòa đại diện ngân hàng có quan điểm không đề nghị duy trì tài sản thế chấp đối với 01 ngôi nhà do ngôi nhà tạm này không xây dựng trên tài sản thế chấp. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp với hiện trạng tài sản thế chấp, cần được chấp nhận.

Tài sản được xây dựng trên thửa đất trên là 01 chuồng gà. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng trình bày do cán bộ thẩm định đã chưa mô tả chuẩn xác tên và xác định đúng tài sản trên đất nhưng cho rằng tại hợp đồng thế chấp đã có thỏa thuận toàn bộ tài sản trên bất động sản cũng thuộc tài

sản thế chấp được gắn liền với bất động sản.

Căn cứ mục 4 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp trên, hai bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ của bên thế chấp “Đầu tư thêm vào tài sản bảo đảm nhưng toàn bộ giá trị đầu tư sẽ đương nhiên thuộc tài sản bảo đảm”. Hiện nay bà T2 đang là người quản lý, sử dụng tài sản bao gồm thửa đất và tài sản trên đất của ông B, bà T1. Bà T2 biết việc ông B và bà T1 sử dụng toàn bộ tài sản để thế chấp vay vốn ngân hàng nhưng các bên không có tranh chấp gì về quyền sở hữu và sử dụng đối với tài sản. 01 chuồng gà là tài sản phát sinh sau khi ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp để ký hợp đồng tín dụng. Vì vậy tài sản đầu tư thêm này sẽ thuộc tài sản bảo đảm.

Có đủ căn cứ để xác định tài sản thế chấp là diện tích 200m² đất của thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22 và tài sản gắn liền với đất (01 chuồng gà diện tích 103,2m²).

Nếu bà T2, ông B, bà T1 có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản trên đất là 01 chuồng gà sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ việc khác.

[2.2.4]. Xét hợp đồng thế chấp tài sản số 202025340452/HĐTC04 ký kết ngày 25/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 03TT-202025340452/HĐTC04 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1

Tài sản thế chấp là Thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,9m² tại khu B, phường P (phường T, thị xã P cũ); Tài sản thế chấp là 01 ngôi nhà một tầng, kết cấu tường gạch, mái fiploxi măng

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy, thửa đất trên hiện tại ranh giới bản đồ địa chính có 01 phần đất hiện nay là đường giao thông xóm. UBND phường P khẳng định việc 01 phần đất của thửa đất trên làm đường giao thông xóm không có thỏa thuận nào giữa chính quyền địa phương với gia đình ông B, bà T1.

Đối với cạnh có chỉ giới 1, 10 của thửa đất trên giáp ranh với hộ gia đình ông D và bà T3: Theo số liệu xem xét thẩm định tại chỗ được thể hiện, bức tường rào xây của cạnh này xây dựng xuống một phần đất của ông D và bà T3. Tuy nhiên ông D, bà T3 đều khẳng định khi bà T1 xây bức tường rào trên, ông bà tự nguyện để cho bà T1 xây và sử dụng đất, ông bà không có lấn chiếm gì.

Vì vậy, xác định thửa đất trên không có tranh chấp. Việc ông B, bà T1 xây dựng công trình có sai lệch về ranh giới, mốc giới thửa đất so với bản đồ địa chính không làm ảnh hưởng đến quyền định đoạt thửa đất của ông B, bà T1. Cần duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án là phù hợp.

Tại các Điểm b Khoản 1 Điều 1 của các Hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa

Ngân hàng TMCP S1 và ông Hoàng Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu T1 đã thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm “.. Các nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng với S2 bao gồm các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng này..” Bởi vậy việc duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thi hành án đối với toàn bộ các khoản nợ của ông B, bà T1 là phù hợp.

UBND phường P có quan điểm gia đình ông B, bà T1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây trái phép trên phần đất thuộc hành lang giao thông tại thửa đất 404, tờ bản đồ số 22 và công trình xây dựng trái phép (tường rào) xây trên một phần của thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22. Xét yêu cầu của UBND phường P về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép là việc xử lý hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của chính quyền địa phương, vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ việc này.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 có nghĩa vụ phải chịu các chi phí tố tụng gồm: Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp và các văn bản kèm theo là 22.000.000đ; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.900.000đ; Tổng cộng là 23.900.000đ.

Do ngân hàng đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng; vì vậy cần buộc ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng tạm ứng chi phí trên.

Đối với chi phí đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú là 9.000.000đ: Do chi phí đăng tin được lồng ghép tại vụ việc khác và đã buộc ông B, bà T1 phải thanh toán chi phí tố tụng, vì vậy không xem xét giải quyết đối với chi phí đăng tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trong vụ việc này là phù hợp.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán nợ được chấp nhận, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật. (Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 cùng phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự đối với khoản nợ 772.018.674đ: 20.000.000đ + (372.018.674đ x 4%) = 34.880.747đ; ông Hoàng Thanh B phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản nợ 156.153.958đ x 5% = 7.807.697đ; Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản nợ 297.353.201đ x 5% = 14.867.660đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Khoản 1, Đ2 b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1, 3 Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 274; Khoản 1 Điều 275; 320, 323, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 102, 103 Luật tổ chức tín dụng năm 2024

- Điểm b Khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[2]. Xử:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 thường Tín về việc yêu cầu ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả nợ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202327252873/2023 ngày 27/9/2023 và các khoản vay đã ký kết tại “Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng” giữa hai bên.

[2.2]. Buộc ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền lãi và gốc (tính đến hết ngày 29/3/2026) theo hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 202327252873 ký ngày 27/9/2023 là: 772.018.674đ (Bảy trăm bảy mươi hai triệu không trăm mười tám nghìn sáu trăm bảy mươi tư đồng chẵn). Trong đó: Nợ gốc là 653.332.000đ (sáu trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn); Nợ lãi trong hạn: 108.435.184đ (Một trăm linh tám triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn một trăm tám mươi tư đồng); Nợ lãi quá hạn: 10.251.490đ (Mười triệu hai trăm năm mươi một nghìn bốn trăm chín mươi đồng)

[2.3] Buộc ông Hoàng Thanh B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S1 số tiền lãi và gốc (tính đến hết ngày 29/3/2026) theo Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2775770 ngày 14/6/2023 là: 156.153.958đ (Một trăm năm mươi sáu triệu một trăm năm mươi ba nghìn chín trăm năm mươi tám đồng); Trong đó nợ gốc = 110.477.370đ (Một trăm mười triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi đồng chẵn); Nợ lãi trong hạn: 30.451.059đ (Ba mươi triệu bốn trăm năm mươi một nghìn không trăm năm mươi chín đồng); Nợ lãi quá hạn: 15.225.529đ (Mười lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi chín đồng).

[2.4] Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng TMCP S1 số tiền lãi và gốc (tính đến hết ngày 29/3/2026) theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 2031189 ngày 24/5/2022 là 297.353.201đ (Hai trăm chín mươi bảy triệu ba trăm năm mươi ba nghìn hai trăm linh một đồng)

Trong đó: Nợ gốc là 210.034.190đ (Hai trăm mười triệu không trăm ba mươi tư nghìn một trăm chín mươi đồng); Nợ lãi trong hạn: 58.212.674đ (Năm mươi tám triệu hai trăm mười hai nghìn sáu trăm bảy mươi tư đồng); Nợ lãi quá hạn: 29.106.337đ (Hai mươi chín triệu một trăm linh sáu nghìn ba trăm ba mươi bảy đồng).

[2.5]. Kể từ ngày xét xử sơ thẩm (30/3/2026), ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của bên cho vay, thì lãi suất mà người vay phải tiếp tục thanh toán cho bên vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất bên cho vay.

[2.6]. Duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thi hành án gồm:

[2.6.1] Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700103/HĐTC ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 07TT-LD1934700103 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 257⁻², tờ bản đồ số 22, diện tích 244,4m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản gắn liền với đất: 01 ngôi nhà hai tầng, kết cấu bê tông, tường gạch; (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 1311663 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 27/6/2008 mang tên ông Hoàng Thanh B.)
- Tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 21, diện tích 121m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản trên đất 01 ngôi nhà tạm. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 928707 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 31/10/2013 mang tên ông Hoàng Thanh B.)

[2.6.2] Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số LD 1934700104 ký kết ngày 13/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 05TT-LD1934700104 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Hoàng Thanh B

Tài sản thế chấp là thửa đất số 404, tờ bản đồ số 22, diện tích 200m² tại khu C, xã V, thị xã P; Tài sản trên đất có 01 chuồng gà. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 819811 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày

27/6/2007 mang tên ông Hoàng Thanh B.)

Xác nhận sự tự nguyện của Ngân hàng không đề nghị duy trì một phần tài sản của hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản được mô tả trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4.

[2.6.3] Duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản số 202025340452/HĐTC04 ký kết ngày 25/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 03TT-202025340452/HĐTC04 ngày 11/6/2024 giữa Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P và bà Nguyễn Thị Thu T1

Tài sản thế chấp là Thửa đất số 379⁻¹, tờ bản đồ số 10, diện tích 200,9m² tại khu B, phường P (phường T, thị xã P cũ); Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà một tầng, kết cấu tường gạch, mái fiploxi mắng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 970878 do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 14/8/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Thu T1.)

(Có sơ đồ các thửa đất kèm theo)

Trường hợp ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 không trả được nợ, Ngân hàng TMCP S1 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đã thế chấp theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp bất động sản và các văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP S1.

[2.7]. Về chi phí tổ tụng: Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu các chi phí tổ tụng bao gồm: Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản kèm theo là 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng chẵn); Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.900.000đ (một triệu chín trăm nghìn đồng chẵn). Tổng cộng là 23.900.000đ (hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng chẵn).

Xác nhận Ngân hàng TMCP S1 đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí tổ tụng. Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP S1 23.900.000đ (hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng chẵn) chi phí tổ tụng.

Đối với chi phí tổ tụng: Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều

468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 34.880.747đ (Ba mươi tư triệu tám trăm tám mươi nghìn bảy trăm bốn mươi bảy đồng).

Ngoài ra, ông Hoàng Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 7.807.697đ (Bảy triệu tám trăm linh bảy nghìn sáu trăm chín mươi bảy đồng); Bà Nguyễn Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 14.867.660đ (Mười bốn triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi đồng chẵn).

Ngân hàng TMCP S1 không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.990.000đ ((Hai mươi hai triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng chẵn) theo biên lai tạm thu án phí số 0004760 ngày 04/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Nguyên đơn (Do bà H là người đại diện theo ủy quyền) có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

Trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ
- TAND tỉnh Phú Thọ
- VKSND khu vực 2 – Phú Thọ
- Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ
- Đương sự;
- Lưu HS
- Lưu văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hà Thanh Loan