

TOA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HUNG YÊN

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

Bản án số: 14/2026/KDTM - PT

Ngày: 06/8/2026

"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng",

NHÂN DANH

NƯỚC CONG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN - Thành phần Hội
đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Thực và ông Hoàng Tuấn Trong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Hung Yên.

- Đại diện Viên kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 06/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc
thẩm công khai vụ án KDTM phúc thẩm thụ lý 10/2026/TLPT- KDTM ngày
11/5/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án KDTM số 05/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 Tòa án nhân dân
khu vực 6 - Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2026/QĐ-PT ngày
02/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T5 (T6)

Địa chỉ: Tòa nhà T, số E L, phường C, thành phố Hà Mi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P - Chức vụ: Chủ tịch hội
đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Vũ Hoàng Đ - Chức vụ: Giám đốc Khối - Khối Giám sát Tín dụng
và Phân lương no - T7.

+ Ông Huỳnh Văn Bảo T — Chức vụ: Giám đốc Xù lý no - Khối Giám sát
Tín dụng và Phân lương no - T7.

+ Ông Đỗ Tuấn Tl — Chức vụ: Giám đốc Xù lý no - Khối Giám sát Tín
dụng và Phân lương no - T7.

+ Ông Đinh Việt C - Chức vụ: Giám đốc Xù lý nq - Khối Giám sát Tín
dụng và Phân lương no - T7.

(Theo văn bản cơ' quyền ngày 18/5/2026).

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Thanh K, ông Nguyễn Xuân T2, ông Ngô Văn L - Cán bộ lý ngân hàng TMCP T5.

(Theo giấy ủy quyền ngày 15/6/2026). Tại phiên tòa có mặt ông Nguyễn Thanh K, vắng mặt ông Nguyễn Xuân T2 và ông Ngô Văn L.

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn Q, Sinh năm 1961 và bà Trần Thị N, Sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Xuân H, Sinh năm 1982 và chị Trần Thị N1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên. (Có mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N1.

NOI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP T5 là người được ủy quyền trình bày:

Ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần T5 (T7), theo Hợp đồng cho vay số: 237/2023/HĐTD/DHN, ký ngày 12/10/2023 và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN, ký ngày 12/10/2023, giữa ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N với Ngân hàng TMCP T5, cụ thể như sau:

I. Hợp đồng cho vay theo mức số: 237/2023/HĐTD/DHN ký ngày 12/10/2023, giải ngân theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 237/2023/GNN/DHN ngày 16/10/2023

+ Số tiền vay: 859,000,000 VNĐ (bằng chữ: Tám trăm năm mươi chín triệu đồng);

+ Mục đích vay: vay bổ sung vốn lưu động;

+ Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024;

+ Ngày giải ngân: 16/10/2023;

+ Lãi suất cho vay: 9,95%/năm

* Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với KHCN của T7 cộng (+) biên độ 1%/năm;

* Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

2. Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN ký ngày 12/10/2023

+ Số tiền vay: 15,000,000 VNĐ (bằng chữ: Mười lăm triệu đồng);

+ Mục đích vay: vay thanh toán phí bảo hiểm Tín Bảo A',

+ Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024;

+ Ngày giải ngân: 16/10/2023;

+ Lãi suất cho vay: 14,35 %/0/01 năm

* Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở

VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với KHCN của T7 cộng (+) biên độ 5,4%/năm;

* Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m²; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Văn Q và bà Trần Thị N.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, tam tính đến ngày 27/3/2026, ông Văn Q và bà Trần Thị N đã thanh toán cho T7 tổng số tiền 15,928,294 đồng (bao gồm nợ gốc: 2,500,000 đồng, nợ lãi: 13,428,294 đồng)

Tam tính đến ngày 27/03/2026, ông Văn Q và bà Trần Thị N còn nợ T7 số tiền cụ thể là:

* Nợ gốc: 871.500.000đồng.

* Nợ lãi: 251.321.410đồng.

* Tổng cộng: 1.122.821.410đồng.

(Bằng chữ: Một một trăm hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi một nghìn bốn trăm mười đồng).

Do ông Q, bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

* Buộc ông Văn Q và bà Trần Thị N thanh toán ngay cho T7 nợ theo các hợp đồng tín dụng với tổng số tiền còn nợ tam tính đến ngày 27/03/2026 là:

Đối với Hợp đồng vay 859.000.000đồng: Nợ gốc 859.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 66.999.647 đồng; nợ lãi quá hạn là 166.504.206đồng; lãi chậm trả là 12.280.285đồng. Tổng là: 1.104.784.138 đồng

Đối với Hợp đồng vay 15.000.000đồng: Nợ gốc 12.500.000đồng; nợ lãi trong hạn 790.015 đồng; nợ lãi quá hạn là 4.592.213 đồng; lãi chậm trả là 155.044 đồng. Tổng là: 18.037.272 đồng.

Tổng hai khoản vay là: Nợ gốc: 871.500.000đồng; nợ lãi trong hạn là 67.789.662 đồng; nợ lãi quá hạn là 171.096.419đồng; nợ lãi chậm trả là 12.435.329 đồng. Tổng cộng là 1.122.821.410 đồng (bằng chữ: Một tỷ một trăm hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi một nghìn bốn trăm mười đồng):

* Buộc ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N thanh toán các khoản phát Sinh trên sổ tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất thối thuân trong Hqp đông cho vay và các thối thuân khác đã ký từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thực tế thanh toán hết các nghĩa vụ cho T7.

* Trong trường hợp kê từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho T7 thì T7 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m² • Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; sổ vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Văn Q và bà Trần Thị N.

* Toàn bộ sổ tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N đối với T7. Nếu sổ tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N có nghĩa vụ phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho

Bi dân ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án nên không có lời trình bày.

Tại Đơn Xin vắng mặt (sao chụp từ hồ sơ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 15/2025/TLST-KDTM ngày 09/6/2025- đình chỉ) bà Trần Thị N, sinh năm 1962 trình bày:

Gia đình bà đã vay của Ngân hàng hai khoản vay bằng hai thẻ chấp giúp cho con bà có thêm chút vốn làm ăn. Cụ thể là làm nghề xây dựng nhà ở tại địa bàn Hà Nội. Công việc đang hoạt động đều đặn thì gặp đại dịch Covid 19, kinh tế xã hội biến động, các chủ đầu tư dừng công trình, vốn của các con bà không lấy về được, công nhân không có việc làm. Sau nhiều ngày vất vả cứu vãn nhưng không được, cuối cùng con trai bà đã bị phá sản, gia đình bà hiện lâm vào cảnh cơ hàn, bản thân bà đang bị ốm sức khỏe thật thường hàng ngày. Vì vậy bà viết đơn này Xin quý Tòa án cùng đại diện Ngân hàng cho phép bà được vắng mặt. Về các khoản vay của ngân hàng, do chưa có thu nhập gì đáng kể sau khi phá sản dù rất quan tâm đến song lực bất tòng tâm. Vì vậy Xin Ngân hàng và quý tòa cho gia đình bà thêm thời gian để vực dậy cuộc sống, sau đó có cơ hội Xin được trả dần cho Ngân hàng với mọi hình thức không dám chối nợ của quý Ngân hàng. Bà Xin quý Tòa và Ngân hàng T5 xem xét giúp gia đình bà để có cơ hội trả nợ ngân hàng và Xin vắng mặt tại Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/2/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Xuân H, chị Trần Thị N trình bày: Anh là Trần Xuân H, Sinh năm 1982, anh là cháu ruột của bà Trần Thị N. Về nguồn gốc đất và tài sản

mà gia đình anh đang quản lý sử dụng tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên thì nguồn gốc đất là của ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N. Năm 1998, bố anh H là ông Trần Văn LI (mất năm 2012) mua lại thửa đất này Cho anh. Sau khi bố anh mua thửa đất này thì đến năm 2011 anh lấy vợ mới ra sinh sống trên mảnh đất này. Anh chỉ không biết việc mua bán giữa bố anh và ông Q, bà N Có giấy tờ không vì bố anh mất đột tử, không nói gì lại Cho anh Chi. Do tin tưởng em gái nên bố anh không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn để Cho bà N giữ nên mới đến năm 2012 ông Q, bà N đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn nhiều lần ở các ngân hàng. Việc ông Q, và N thế chấp diện tích đất mà gia đình anh đang sử dụng để vay vốn ngân hàng thì trước đó gia đình anh không biết. Đến khi Ngân hàng xuống thông báo thì gia đình anh mới biết. Hiện tại anh không cung cấp được giấy mua bán đất giữa bố anh và ông Q, bà N do bố anh chết đột tử không nói lại với anh. Theo anh được biết thì bố anh mua của ông Q, bà N Cả đất ở và đất ao (giáp đường giao thông và phía trên thửa đất ở) của ông Q, bà N. Hiện thửa đất ao này vợ chồng anh đã san lấp, tôn tạo và làm sân bê tông vào năm 2016. Hiện gia đình anh đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất ở và thửa đất ao mà bố anh đã mua của ông Q, bà N. Quá trình sử dụng vợ chồng anh đã xây dựng 01 nhà mái bằng 01 tầng công trình phụ khép kín, làm công, dậu và sân bê tông vào năm 2016. Ngoài ra trên diện tích đất gia đình anh đang sử dụng còn Có 01 ngôi nhà cấp 4 do ông Q, bà N xây dựng năm 1992. Việc vợ chồng anh xây dựng công trình trên đất ông Q và bà N đều biết nhưng không Có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/2/2026, người Có quyền hyi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Xuân H, chị Trần Thị N trình bày: Hiện tại vợ chồng anh chưa thể cung cấp giấy mua bán đất giữa bố mẹ anh H (ông Trần Văn LI và bà Lê Thị T3) và ông Vũ Văn QI, bà Trần Thị N do anh chị chưa tìm được và cũng không biết hiện tại giấy tờ mua bán đất đó đang ở đâu. Nhưng công trình xây dựng trên thửa đất số 486, tờ bản đồ số 03 do đạc năm 1995 (hiện nay là thửa số 312, tờ bản đồ số 22), địa chỉ tại thôn Đ, Xã Đ, tỉnh Hưng Yên ngoài 01 nhà cấp 4 do ông Q, bà N xây dựng từ khoảng năm 1992 thì toàn bộ các công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà mái bằng 01 tầng công trình phụ khép kín xây dựng từ năm 2016. Sân bê tông, công và dậu xây dựng từ năm 2016 cùng do vợ chồng anh chị lập phân diện tích đất ao để xây dựng lên (phân diện tích đất ao này cũng là bố mẹ anh H mua của ông Q, bà N năm ở phía trước của phân diện tích đất ở mà vợ chồng anh chị đã xây nhà lên). Việc ông Q, bà N thế chấp tài Sản là các công trình xây dựng trên đất và đất (theo anh chị là bố mẹ anh chị đã mua lại của ông Q, bà N) để vay vốn tại nhiều ngân hàng và gần đây là vay của ngân hàng TMCP T5, anh chị không biết. Chỉ khi ngân hàng dán thông báo trước của nhà anh chị từ tháng 8 năm 2024 thì anh chị mới biết. Khi ngân hàng TMCP T5 xuống thăm định tài Sản thế chấp thì anh chị không biết vì anh chị đi làm Cả ngày không Có ở nhà. Việc ông Q, bà N Có chìa khoá để dân ngân hàng vào nhà anh chị thăm định tài Sản thì anh chị cũng không biết, bình thường thì anh chị vẫn để ở dưới của nhà để các con đi học về mở cửa vào nhà. Thời điểm ngân hàng xuống thăm định thì anh chị không rõ ai mở cửa Cho ngân hàng vào nhà.

Sau đó anh chỉ có nghe hàng xóm nói về việc là ông Q, bà N dân người xuôi do đặc để làm sổ đó cho anh chỉ. Sau đó anh chỉ có sang hỏi thì ông Q, bà N cùng nói là đang làm thủ tục cấp sổ đó cho anh chỉ chứ không hề nói gì với anh chỉ về việc ông bà thế chấp đất và công trình xây dựng trên thửa đất số 486, tờ bản đồ số 03 do đặc năm 1995 để vay vốn ngân hàng. Nay ngân hàng TMCP T5 khởi kiện yêu cầu ông Q, bà N phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi cho ngân hàng; trong trường hợp ông Q, bà N không thanh toán nợ gốc, lãi cho ngân hàng thì ngân hàng TMCP T5 đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên thửa đất số 486, tờ bản đồ số 03 do đặc năm 1995 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q, bà N. địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên thì anh chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc phát mãi các tài sản do vợ chồng anh xây dựng trên đất. Anh chỉ có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng TMCP T5 và ông Vũ Văn Q, bà Trần Thị N là vô hiệu vì thửa đất số 486 tờ bản đồ số 03 do đặc năm 1995 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất là của vợ chồng anh chỉ, không phải của ông Q, bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H, chỉ NI trình bày anh chỉ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Nếu yêu cầu của anh chỉ không được chấp nhận, thì khi Ngân hàng phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m² • Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N thì Ngân hàng tru tiền cho anh chỉ được mua lại thửa đất nêu trên vì trên đất có các tài sản mà anh chỉ đã xây dựng và hiện đang sử dụng.

Tại bản trình bày ngày 04/3/2026 đại diện Ngân hàng TMCP T5 trình bày đôi vói yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau: T7 đã nhận được thông báo của Tòa án nhân dân khu vực 6 — Hưng Yên về việc thụ lý vụ án đôi vói yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về hợp đồng thế chấp giữa T7 và ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N. T7 có quan điểm như sau: Ngày 12/10/2023, ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N đã ký với T7 hợp đồng thế chấp tài sản số 175/2023/HĐBD/DHN, số công chứng 1441 quyền số: 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Cl. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất của Bên Bảo Đảm cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m²; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được lập thành văn bản, phù hợp với Điều 119, Điều 317, Điều 318 Bộ luật dân sự và Điều 15 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Ngân hàng N2 quy định về

hoạt động Cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Việc thế chấp các tài Sản nêu trên tại T7 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/06/2018 hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biên pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biên pháp bảo đảm tại các trung tâm đăng ký giao dịch, tài Sản của Cục Đ2 thuộc Bộ Tư pháp. Mặt khác, các bên trong Hợp đồng thế chấp nêu trên khi tham gia giao kết các hợp đồng này đều hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký trên vào hợp đồng thế chấp do đó các Hợp đồng đã ký kết giữa T7 với các khách hàng trên Có giá trị thi hành với các bên và với bên thứ ba. Theo quy định Pháp luật và Hợp đồng, Khách hàng không được bán, thay thế, trao đổi, tặng Cho tài Sản thế chấp khi không Có sự chấp thuận của T7 và đồng ý rằng tài Sản thế chấp sẽ bị xử lý để thu hồi nợ khi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, bên bảo đảm, người đang giữ tài Sản bảo đảm của khoản nợ này Có nghĩa vụ bàn giao tài Sản bảo đảm kèm giấy tờ, hồ sơ pháp lý của tài Sản bảo đảm Cho tổ chức tín dụng, sau khi hoàn tất thủ tục xác định chứng cứ và xét thấy không ảnh hưởng đến việc xử lý vụ án và thi hành án hình sự, cơ quan tiến hành tố tụng hoàn trả vật chứng trong vụ án hình sự là tài Sản bảo đảm Cho khoản nợ này theo đề nghị của bên nhận bảo đảm là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Vì vậy, căn cứ căn cứ các Điều 293, 297, 298, 299, 301, 307, 317, 319, 323 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 198a Luật Các tổ chức tín dụng 2024 sửa đổi bổ sung 2025, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 — Hưng Yên không chấp nhận yêu cầu độc lập của người Có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại biên bản lấy lời khai đối với bà Lê Thị T3 mẹ đẻ anh H và anh Trần Xuân H anh trai anh H trình bày: Năm 1998, ông Trần Văn LÍ Có mua của vợ chồng ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N 02 thửa đất gồm 01 thửa đất ở (thửa đất số 486, tờ bản đồ số 03 do đạc năm 1995) và 01 thửa đất ao ở phía trước thửa đất ở. Thời điểm đó, việc mua bán là do ông LÍ làm việc với vợ chồng ông Q, bà N. Ông LÍ mua đất của ông Q, bà N Cho vợ chồng anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N1 sử dụng. Theo bà và anh được biết thì việc mua bán đất giữa ông LÍ và ông Q, bà N Có giấy tờ mua bán. Tuy nhiên, do ông LÍ chết đột tử nên bà và anh không biết hiện giấy tờ mua bán đất giữa ông LÍ và ông Q, bà N hiện giữ đang ở đâu. Sau khi mua bán đất xong thì đến năm 2011 vợ chồng anh H, chị N1 về sinh sống trên diện tích đất mà ông LÍ đã mua của ông Q, bà N Cho anh H, chị N1. Đến năm 2016, vợ chồng anh H, chị N1 xây dựng nhà mái bằng 01 tầng công trình phụ khép kín, sân bê tông, công dân trên 02 thửa đất đã mua của ông Q, bà N. Quá trình sinh sống anh H, chị N1 đã nhiều lần yêu cầu ông Q, bà N làm sổ đỏ nhưng ông Q, bà N không làm. Theo bà và anh được biết thì ông Q, bà N đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2023, hiện bà và anh cùng không biết ông Q, bà N đang làm gì ở đâu.

Tại biên bản xác minh ngày 06/02/2026 tại Trụ UBND xã f), tỉnh Hưng Yên được cung cấp nội dung như sau: Ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N hiện Có hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên. Bà N đã di cư khỏi địa phương từ năm 2023 đến nay không về địa phương. Ông Q hiện nay đi làm ở 1-

-là Nôi, thỉnh thoảng có về di về nhà tại thôn Đ, xã Đ khoảng 1-2 tiếng xong đi luôn, chính quyền địa phương không nắm được địa chỉ cụ thể của ông Q tại 1--là Nôi. Hiện 02 thửa đất (thửa đất 486 và thửa đất 487) nay là thửa 312 và 311, tờ bản đồ số 22 đều do ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hiện tại vợ chồng anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N xây dựng các tài sản trên đất (nhà, sân, công dậu) và quản lý, sử dụng đất và các công trình xây dựng trên 02 thửa đất này từ năm 2011 đến nay. Chính quyền địa phương không nắm được việc mua bán đất giữa ông Q, bà N và ông Trần Văn L, bà Lê Thị T3 (bố mẹ đẻ anh Trần Xuân H). Ông Q, bà N và ông L, bà T3 cùng không làm thủ tục chuyển nhượng gì liên quan đến hai thửa đất này tại UBND xã. Đại diện thôn cho biết chỉ nghe được mQ người nói là có việc ông L, bà T3 mua đất của ông Q, bà N còn cụ thể việc mua bán đất như thế nào thì địa phương không nắm được.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/02/2026 do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thể hiện: Quyền sử dụng thửa đất 486, tờ bản đồ số 03 do đặc năm 1995 (nay là thửa đất số 312, tờ bản đồ số 22). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 726037, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH03746, do UBND huyện T cấp ngày 18/12/2012 mang tên ông Văn Q và bà Trần Thị N. Địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên. Đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp nhà ông Lê Minh Đ, thửa 313; phía tây giáp nhà bà Hoàng Thị D, thửa 309; phía nam giáp ao ông Q, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện tại do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N đang quản lý và sử dụng) thửa 311; phía bắc giáp đất trồng lúa của anh H, chị N đang quản lý. Về tài sản xây dựng trên đất gồm: 01 nhà mái bằng 01 tầng công trình Phụ khép kín, xây dựng năm 2016 do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N xây dựng; Tru công, dậu do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N xây dựng năm 2016 trên phân diên tích đất ao; Sân bê tông do anh H, chị N lập ao của ông Q, bà N, sau đó đổ sân bê tông năm 2016; 01 nhà cấp 4 do ông Q, bà N xây dựng năm 1992.

Tại bản án KDTM số 05/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản I Điều 30, điểm b khoản I Điều 35, điểm a khoản I Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 luật Tố tụng dân sự. Các Điều: 117, 274, 280, 295, 298, 299, 300, 303, 304, 307, 308, 317, 318, 319, 320, 322, 325, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. An lệ số 11/201 TAL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 14/12/2017. Khoản I Điều 8 và khoản I Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần T5. Buộc ông Văn Q và bà Trần Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP T5 các khoản nợ sau:

- Số tiền nợ gốc: 871.500.000 đồng (Tám trăm bảy mươi một triệu năm trăm nghìn đồng);
- Nợ lãi trong hạn: 67.789.662 đồng (Sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng);
- Lãi quá hạn: 171.096.419 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu không trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm mười chín đồng)
- Lãi chậm trả là: 12.435.329 đồng (Mười hai triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi chín đồng).

Tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 27/3/2026 ông Vũ Văn Q và Trần Thị N phải trả Cho Ngân hàng là: 1.122.821.410 đồng (Một tỉ một trăm hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi một nghìn bốn trăm mười chín đồng).

2. Kể từ ngày bản án Có hiệu lực pháp luật nêu ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N không trả được nợ Cho Ngân hàng thì Ngân hàng thương mại Cổ phần T5 Có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự Có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, Xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là thôn Đ, Xã Đ, tỉnh Hưng Yên); Diện tích: 296,7m² • Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N.

Xác định 01 nhà mái bằng 01 tầng xây dựng năm 2016, khối lượng 90m² và 40m² sân bê tông xây dựng năm 2016 tại thửa đất số 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, Xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là thôn Đ, Xã Đ, tỉnh Hưng Yên) là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H, chị N. Trưởng hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của ông Q, bà N thì anh H, chị N được quyền ưu tiên mua lại phần đất Có nhà và công trình của anh chị nêu Có nhu cầu.

3. Bác yêu cầu độc lập của anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 175/2023/HĐBD/DHN ngày 12/10/2023, số công chứng 1441 quyền số: 10/2023/TP/CC-SCC/HĐ giữa Ngân hàng TMCP T5 với ông Văn Q, bà Trần Thị N là vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người Có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

T phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T5 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bi đơn ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N đã được triệu tập họp lên thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Ông Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà N vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, chị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu IWP đồng thể chấp tài sản giữa ông Q, bà N và T7. Anh chị xác định bố anh là ông Trần Văn L1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà N từ năm 1998. Việc chuyển nhượng có lập thành Văn bản, giấy tờ gì không thì anh không nắm được do ông L1 bị đột tử năm 2012 không kịp để lại giấy tờ gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh chị không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với vợ chồng ông Q, bà N.

E)ại diện Viên kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản I Điều 308 BLTTDS, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án KDTM số 05/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên.

NHÀN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tham tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhân định:

[1]. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên là kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Ngân hàng TMCP T5 là tổ chức tín dụng, có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận. Ngân hàng TMCP T5 và ông Văn Q, bà Trần Thị N ký IWP đồng tín dụng, mục đích vay của ông Q, bà N để kinh doanh thủy hải sản, các bên đều có mục đích lợi nhuận. Do vậy, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại về IWP đồng tín dụng. Bi đơn cư trú tại xã Đ, tỉnh Hưng Yên (trước kia là xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình), nên Tòa án nhân dân Khu vực 6 — Hưng Yên thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản I Điều 30, điểm b khoản I Điều 35 và điểm a khoản I Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về việc vắng mặt các đương sự: Bi đơn ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N đã được triệu tập họp lên thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Ông Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà N vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

[4]. Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP T5: Xét thấy, ngày 12/10/2023 ông Văn Q, bà Trần Thị N có

vay vốn tại Ngân hàng TMCP T5 theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HĐTD/DHN và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN, ngày giải ngân 16/10/2023; số tiền cho vay theo Hợp đồng số 237/2023/HĐTD/DHN là 859.000.000 đồng; Số tiền giải ngân: 859.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 12 tháng từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024; Mục đích vay: vay bổ sung vốn lưu động. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với KHCN của T7 cộng (+) biên độ 1%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Số tiền vay theo Hợp đồng số 238/2023/HĐTD/DHN là 15.000.000 đồng, đích vay: vay thanh toán phí bảo hiểm T8; Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024; Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng áp dụng đối với KHCN của T7 cộng (+) biên độ 5,4%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Việc ông Q, bà N ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HĐTD/DHN ngày 12/10/2023 và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN ngày 20/10/2023 với Ngân hàng TMCP T5 để vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, lãi suất và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HĐTD/DHN ngày 12/10/2023 và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN ngày 20/10/2023 là hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng như cam kết đã thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông Q, bà N trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Q, bà N không thực hiện nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà N phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q, bà N không tham gia tố tụng tại Tòa án. Tuy nhiên, tại Đơn Xin vắng mặt (sao chụp từ hồ sơ Kinh doanh thương mại thu lý 15/2025/TLST-KDTM ngày 09/6/2025) thì bà N thừa nhận có nợ Ngân hàng như Ngân hàng khởi kiện và Xin cho vô hiệu bà ôn định cuộc sống và sẽ trả nợ dần cho Ngân hàng. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP T5 về việc buộc ông Q, bà N phải trả cho Ngân hàng các khoản nợ gồm: Số tiền nợ gốc: 871.500.000 đồng (Tám trăm, bảy mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng); Nợ lãi trong hạn: 67.789.662 đồng (Sáu mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm sáu mươi hai đồng); Lãi quá hạn tính đến ngày 27/3/2026 là: 171.096.419 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm mười chín đồng) là phù hợp với quy định tại các Điều Điều 357, 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng là có căn cứ.

[5]. Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi chậm trả của Ngân hàng TMCP T5

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP T5 yêu cầu ông Q, bà N phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HĐTD/DHN và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HĐTD/DHN, ngày giải ngân 16/10/2023. cụ thể lãi chậm trả = QH lãi

x 10%/365>< số ngày quá hạn QH lãi (theo kì trả góp hàng tháng từ 10/01/2024 đến 16/10/2024) số ngày quá hạn (giảm dần từ 807 (10/1/2024) xuống 527 ngày (16/10/2024). Lãi chậm trả đối với khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HDTD/DHN là 12.280.285 đồng, Lãi chậm trả đối với khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HDTD/DHN là 155.044 đồng. Tổng lãi chậm trả của hai khoản vay là 12.435.329 đồng. Tại điểm b, c khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng quy định: "Trên cơ sở khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10% 0/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả". Tại điểm b, khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, Phạm vi Phạm quy định :

„Trên cơ sở khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên cơ sở thỏa thuận tại f-I(YP đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên cơ sở trong hạn". Đối chiếu với quy định tại điểm b, c khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng và điểm b, khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP thì Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP T5 về việc buộc ông Q, bà N phải trả cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả là 12.435.329 đồng (Mười hai triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm hai mươi chín nghìn đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Q, bà N không kháng cáo về phần nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả. Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt do ông Q gửi đến TAND tỉnh Hưng Yên, ông Q thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và tiếp tục đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình ông được trả dần số nợ.

[6]. Về yêu cầu khởi kiện tuyên phát mọi tài sản bảo đảm của Ngân hàng theo 1--1m đồng thế chấp tài sản trong hợp đồng ông Q, bà N không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho T7; yêu cầu độc lập của anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Q, bà N.

[6. 1]. Đề đảm bảo khoản tiền vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số: 237/2023/HDTD/DHN ngày 12/10/2023 và Hợp đồng cho vay số: 238/2023/HDTD/DHN ngày 20/10/2023, ông Văn Q và bà Trần Thị N đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 175/2023/HĐBD/DHN ngày 12/10/2023, số công chứng 1441 quyền số: 10/2023/TP/CC-SCC/HĐ để thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà N, cụ thể: Quyền sử dụng thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m² • Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử

dung đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; sổ vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N.

HĐXX xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản số: 175/2023/HĐBD/DHN ngày 12/10/2023, số công chứng 1441 quyền số: 10/2023/TP/CC-SCC/HĐ được ký kết giữa vợ chồng ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N với Ngân hàng TMCP T5 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đúng tên ông Q, bà N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Các nội dung trong hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đồng ý thế chấp tài sản số: 175/2023/HĐBD/DHN ngày 12/10/2023, số công chứng 1441 quyền số: 10/2023/TP/CC-SCC/HĐ có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Q, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay đã đến hạn nhưng không được thanh toán đầy đủ, làm phát sinh nợ quá hạn. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng TMCP T5 với tư cách là bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[6.2]. Đối với yêu cầu độc lập của anh Trần Xuân H và chị Trần Thị N cho rằng, bố đẻ anh là ông Trần Văn L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà N từ năm 1998 và hiện vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng, xây dựng nhà trên đất, nên việc Ngân hàng và ông Q, bà N ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là trái pháp luật và đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng. HĐXX xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, anh H, chị N không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Q, bà N; quyền sử dụng đất vẫn đúng tên ông Q, bà N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, anh H, chị N cho rằng, ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà N từ năm 1998, sau đó cho anh chị về ở trên thửa đất từ năm 2011 và đến năm 2016 thì xây dựng công trình trên đất, tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; sổ vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N thể hiện, từ năm 2012 cho đến năm 2023, ông Q, bà N đã nhiều lần thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng khác nhau nhưng anh H, chị N đều không có ý kiến khiêu kiện, tranh chấp gì và cũng không thực hiện việc đăng ký sang tên trước bạ đối với thửa đất mà anh chị cho rằng ông L đã nhận chuyển nhượng của ông Q, bà N. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ xác định anh H, chị N có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 486, tờ bản đồ số 03 do đặc năm 1995 (nay là thửa đất số 312, tờ bản đồ số 22), địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Hưng Yên, không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh, chị về việc tuyên vô hiệu IWP đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP T5 với ông Q, bà N là đúng quy định pháp luật.

[6.3]. Trên thửa đất 486, tờ bản đồ số 03 do đạc năm 1995 (nay là thửa đất số 312, tờ bản đồ số 22), địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là xã Đ, tỉnh Hưng Yên) đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 cấp ngày 18/12/2012 cho ông Vũ Văn Q và bà Trần Thị N có tài sản là công trình xây dựng của ông Q, bà N, anh H, chị NI. Khi thế chấp tài sản, ông Q, bà N không đưa tài sản trên đất vào thế chấp. Tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/2/2026 gồm: 01 nhà mái bằng 01 tầng công trình Phụ khép kín, xây dựng năm 2016 do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI xây dựng; Tru công, dậu do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI xây dựng năm 2016 trên phân diện tích đất ao; Sân bê tông do anh H, chị NI lập ao của ông Q, bà N, sau đó đổ sân bê tông năm 2016', 01 nhà cấp 4 do ông Q, bà N xây dựng năm 1992.

Đối với tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 do ông Q, bà N xây dựng năm 1992, mặc dù tại Điều I của Hợp đồng thế chấp tài sản không thể hiện tài sản này. Tuy nhiên, tại tiêu mục e, mục 7.2.1, khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp có ghi: "Mọi vật phụ, hoa lai, lai túc, diện tích, công trình xây dựng (hình thù, bộ song, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa), mọi khoản tiền bảo hiểm cho Tài sản bảo đảm, lợi ích từ hợp đồng bảo hiểm, đều thuộc tài sản bảo đảm". Điều này phù hợp với quy định tại Điều 325 BLDS năm 2015 về trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất đồng thời chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác, nên yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản do ông Q, bà N xây dựng gắn liền với đất được HĐXX chấp nhận.

Đối với tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà mái bằng 01 tầng công trình Phụ khép kín, xây dựng năm 2016 do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI xây dựng; Tru công, dậu do anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI xây dựng năm 2016 trên phân diện tích đất ao; Sân bê tông do anh H, chị NI lập ao của ông Q, bà N, sau đó đổ sân bê tông năm 2016 thuộc quyền sở hữu IWP pháp của anh H và chị NI, trường hợp quyền sử dụng đất của ông Q, bà N bị xử lý để thu hồi nợ thì anh chị được dành quyền ưu tiên nhân chuyển nhượng phân đất có tài sản trên đất theo quy định tại Điều 325 BLDS năm 2015 và An lệ số 11/2017 được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng, trường hợp ông Q, bà N không trả được số nợ trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số: 312; Tờ bản đồ số: 22; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Thái Bình; Diện tích: 296,7m² • Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Thời gian sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhân QSDĐ nhu giao đất không thu tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BM 726037; số vào sổ cấp GCN: CH03746 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 18/12/2012 cho ông Văn Q và bà Trần Thị N để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Q, bà N đối với Ngân hàng. Khi phát mãi

tài sản thế chấp, dành cho anh H, chị NI được quyền ưu tiên mua (nhân chuyên nhượng) nếu họ có nhu cầu nhân chuyên nhượng. Trường hợp anh H, chị NI không có nhu cầu nhân chuyên nhượng quyền sử dụng đất thì được thanh toán trả giá trị tài sản xây dựng trên đất theo giá trị tại thời điểm có quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, sự kiện nào làm thay đổi bản chất của vụ án nên không được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh H, chị NI kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2020; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI.

2. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hưng Yên

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Xuân H và chị Trần Thị NI phải liên đới chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001833 ngày 13/04/2026 tại THADS tỉnh H.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Hưng Yên, • THẨM PHÁN -

CHỦ TOA PHIÊN TOA

- Các đương sự, •

- TAND KV6 - Hưng Yên, • - THADS tỉnh Hưng Yên, • - Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Huệ