

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

Bản án số: 08/2025/KDTM-PT
Ngày: 04 - 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Văn Khôi;

+ Ông Nguyễn Tử Lượng.

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Thục – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2025/TLPT-KDTM ngày 12/5/2025 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Ninh Bình) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2025/QĐ-PT ngày 11/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2025/QĐ-PT ngày 08/8/2025, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Địa chỉ: số A L, phường T, quận C (nay là phường Y), thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty TNHH Q (sau đây viết tắt là MBAMC); địa chỉ: số A, đường G, phường Ô, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023).

Người đại diện hợp pháp của MBAMC: bà Phí Thị Thu H, ông Phạm Mạnh H1, ông Nguyễn Văn K – chuyên viên xử lý nợ Công ty M; địa chỉ: số A, đường G, phường Ô, thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 20/10/2024). (Bà Phí Thị Thu H có mặt, ông Phạm Mạnh H1, ông Nguyễn Văn K vắng mặt)

2. *Bị đơn*: ông Lê Thanh B, sinh năm 1982 và bà Trần Thị D, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: xóm P, xã Y, huyện Y (nay là xã Y), tỉnh Ninh Bình. (Bà Trần Thị D có mặt, ông Lê Thanh B vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Trần Gia P, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: xóm P, xã Y, huyện Y (nay là xã Y), tỉnh Ninh Bình. (ông Trần Gia P, bà Nguyễn Thị D1 vắng mặt)

4. *Người kháng cáo*: bà Trần Thị D (bị đơn).

5. *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2024 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/02/2025, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q (sau đây viết tắt là M1) – Chi nhánh N (M1) và bên vay là ông Lê Thanh B, bà Trần Thị D đã ký Hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD ký ngày 19/12/2022 cùng 13 khế ước nhận nợ với tổng số tiền giải ngân 10.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D nêu trên gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 292,6m² đất ở. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do UBND huyện Y, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 11/6/2009 mang tên ông Trần Gia P và bà Nguyễn Thị D1 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19512.15.230.2395800.BĐ ngày 23/7/2015 giữa ông P, bà D1 và M1, sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2015).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 577 và thửa đất số 578, cùng tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Y cũ); địa chỉ thửa đất: tổ dân phố C, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 80,0m² đất ở. Đất đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cùng ngày 19/11/2019 mang tên ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965950.19.230.2395800.BĐ ngày 03/12/2019 giữa ông B, bà D và M1, sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2019).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 165, thửa đất số 166, thửa đất số 167, thửa đất số 168, thửa đất số 169, thửa đất số 170; cùng tờ bản đồ số 6; địa chỉ thửa đất: khu dân cư T - Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; cùng diện tích: 117,9m² đất ở. Đất đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cùng

ngày 30/6/2021 mang tên ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/8/2021 giữa ông B, bà D và M1, sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2021).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cấp tín dụng, các khế ước nhận nợ, bên vay đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết, khoản vay bị quá hạn từ ngày 07/4/2024. Dư nợ của ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D đến ngày 11/3/2024 tại MB là: nợ gốc: 10.000.000.000 đồng, nợ lãi: 969.081.193 đồng; tổng là: 10.969.081.193 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu bên vay trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho MB xử lý theo đúng quy định nhưng bên vay, bên bảo đảm đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Để bảo vệ quyền và lợi ích của MB, MB khởi kiện ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D yêu cầu Tòa án: buộc ông B và bà D trả cho MB số tiền nợ tính đến ngày 11/3/2025 gồm: nợ gốc: 10.000.000.000 đồng; nợ lãi: 969.081.193 đồng (nợ lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng, nợ lãi trên nợ gốc quá hạn 804.970.883 đồng, nợ lãi chậm trả 12.460.372 đồng); tổng là: 10.969.081.193 đồng. Buộc ông B và bà D thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản xuất kinh doanh số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 và các khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 11/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông B và bà D đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông B và bà D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh và thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình) đã quyết định: căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 74, Điều 85 Luật Thương mại; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự; Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông B và bà D phải trả cho MB số tiền nợ tính đến ngày 11/3/2025 số tiền nợ gốc: 10.000.000.000 đồng, nợ lãi: 969.081.193 đồng, gồm: nợ lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng, nợ lãi trên nợ gốc quá hạn 804.970.883 đồng, nợ lãi lãi

chậm trả 12.460.372 đồng. Tổng là: 10.969.081.193 đồng. Buộc ông B và bà D phải trả cho MB số tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản xuất kinh doanh số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 và các khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 11/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, về lãi suất chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/4/2025, bà D kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: mảnh đất mà bà đang thế chấp tại MB là tài sản chung của gia đình, được bố mẹ chia cho 2 chị em bà. Bà Trần Thị D2 là em gái bà được chia một nửa diện tích đất, đã xây nhà và bếp trên phần đất của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đề cập đến quyền lợi, nghĩa vụ của em gái bà, đặc biệt là phần tài sản trên đất của bà D2. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị cho phép bà trả nợ gốc theo từng giai đoạn hợp lý. Đề nghị bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà và các thành viên trong gia đình, bao gồm cả em gái bà.

Ngày 10/4/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị Bản án kinh doanh và thương mại sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình với nội dung:

Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn đến bỏ lọt người tham gia tố tụng: tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô đối với thửa đất số 295 thể hiện ngoài nhà 4 tầng còn có tài sản khác gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích 99m²; 01 nhà mái bằng (bếp) diện tích 18m²; 01 gian nhà cấp 4 mái tôn đóng trần nhựa diện tích 24m², nhưng Tòa án chưa làm rõ là tài sản của ai. Trong các ngày 25, 26, 28/3/2025 Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô đã xác minh tại gia đình ông P, bà D1, bà D và bà Trần Thị D2 (là con gái ông P bà D1) đã xác định các tài sản gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích 99m², 01 nhà mái bằng (bếp) diện tích 18m², 01 gian nhà cấp 4 mái tôn đóng trần nhựa diện tích 24m² là của vợ chồng bà Trần Thị D2, hiện vợ chồng bà D2 đang sử dụng để kinh doanh. Bà D2 đề nghị cơ quan pháp luật giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và không đưa vợ chồng bà Trần Thị D2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và bỏ lọt người tham gia tố tụng. Về xác định ngày tính lãi quá hạn: Ngân hàng kê tính ngày tháng năm quá hạn trả nợ trùng với ngày tháng năm đến hạn trả nợ và tính ra số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn là 151.649.938 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn 804.970.883 đồng, lãi chậm trả 12.460.372 đồng, tổng số tiền phải thanh toán 10.969.081.193 đồng. Tại mục 2.1 phần Quyết định của bản án sơ thẩm quyết định buộc ông B và bà D phải trả cho MB số tiền đúng như bảng kê của Ngân hàng cung cấp là chưa đúng với khoản 2 Điều 4 Thông tư 14 ngày 29/9/2017 của Ngân hàng N1; Điều 147 Bộ luật Dân sự và Hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 đã ký kết giữa 2 bên. Về xác định lãi, lãi suất: ngày 14/3/2025 Tòa án nhân dân huyện Yên Mô đưa vụ án ra xét xử

và ra bản án số 01/2025/KDTM-ST. Tại mục 2.2 phần quyết định của bản án tuyên: "Buộc ông B bà D phải trả cho ngân hàng M1 số tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng.....kể từ ngày 11/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ" là không đúng với Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, dẫn đến việc xác định nghĩa vụ nộp án phí không đúng. Phần quyết định của bản án tuyên chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đúng với khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm không viện dẫn quy định tại Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là áp dụng pháp luật không đầy đủ. Ông B bà D đã thanh toán cho MB tổng số tiền lãi trong hạn là 270.361.840 đồng, nhưng Hội đồng xét xử không nhận định và đánh giá là chưa thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập chứng cứ, bỏ lọt người tham gia tố tụng, tính lãi không đúng, dẫn đến xác định án phí không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm theo hướng: hủy Bản án sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của TAND huyện Yên Mô, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Yên Mô giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý kháng cáo của bà D, không đồng ý kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến như sau: trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành tương đối đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng cáo của bà D, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Ninh Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của bà D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của MBAMC (ông Phạm Mạnh H1, ông Nguyễn Văn K), ông Lê Thanh B, ông Trần Gia P, bà Nguyễn Thị D1 đều đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Bà D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình kháng nghị bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của bà D, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

[2] Về nội dung của vụ án.

M1 và bên vay là ông B và bà D đã ký Hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 (sau đây viết tắt là Hợp đồng vay vốn năm 2022) với nội dung: hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng. Thời hạn của khoản vay trong hạn mức: 9 tháng. Mục đích sử dụng vốn: tái cấp hạn mức tín dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh quần áo, giày dép, túi xách và phụ kiện thời trang các loại của khách hàng. Lãi suất cho vay theo quy định tại hợp đồng và/hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ. Trả nợ gốc và lãi chi tiết theo thoả thuận tại từng lần giải ngân và nhận nợ.

Các bên thống nhất việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, ông B và bà D đã thế chấp 9 tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và nhà 4 tầng tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 15, diện tích 292,6m²; địa chỉ thửa đất: xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; đất đã được cấp GCNQSDĐ do UBND huyện Y cấp ngày 11/6/2009 mang tên ông Trần Gia P và bà Nguyễn Thị Diệu . (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2015).

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 578 và thửa đất số 577, cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 80,0m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố C, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; đất đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 19/11/2019 đều mang tên ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D. (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2019).

Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170, đều thuộc tờ bản đồ số 6, diện tích 117,9m²; địa chỉ thửa đất: khu dân cư T - Đ, xã Y, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; đất đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 30/6/2021 đều mang tên ông Lê Thanh B và bà Trần Thị D. (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2021).

Việc bảo đảm được quy định tại hợp đồng bảo đảm ký kết giữa MB và bên bảo đảm. Việc giải ngân theo quy định của MB. Như vậy, Hợp đồng vay vốn năm 2022 được giao kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng vay vốn năm 2022 đã phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên. Thực hiện Hợp đồng vay vốn năm 2022, MB đã giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng theo 13 khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện Hợp đồng vay vốn năm 2022, ông B và bà D đã trả được 270.361.840 đồng tiền lãi trong hạn của 13 hợp đồng khế ước; chưa trả toàn bộ tiền gốc.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2015 giữa ông P, bà D1 và M1 thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 295, diện tích 292,6m² đất ở và 01 ngôi nhà 04 tầng trên thửa đất, tổng giá trị tài sản thế chấp là 3.727.000.000 đồng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024 thể hiện tài sản trên thửa đất gồm nhà 4 tầng và có 03 tài sản khác phát sinh không thể hiện trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2015 gồm: nhà 02 tầng có diện tích 99m², nhà mái bằng (bếp) có diện tích 18m², nhà cấp 4 mái tôn có diện tích 24m².

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2019 giữa ông B, bà D và M1 thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 577, diện tích 80m² đất ở và quyền sử dụng thửa đất số 578, diện tích 80m² đất ở; tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.920.000.000 đồng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2024 thể hiện tài sản trên thửa đất gồm 01 nhà mái bằng có diện tích 64m².

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất năm 2021 giữa ông B, bà D và M1 thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170, mỗi thửa đất đều có diện tích 117,9m² đất ở; tổng giá trị tài sản thế chấp là 5.345.114.400 đồng. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2024 thể hiện tài sản trên thửa đất gồm 01 nhà kho mái lợp tôn có diện tích 707,4m².

Tại đơn kháng cáo, bà D xác định bà Trần Thị D2 (em gái bà D) đã xây nhà và bếp trên thửa đất mang tên ông P, bà D1.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nhận *Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ* đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho ông B, bà D, ông P, bà D1 nhưng ông B, bà D, ông P, bà D1 không ký nhận Biên bản giao nhận văn bản tố tụng của Tòa án, không ai có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; gây khó khăn cho Tòa án cấp sơ thẩm khi thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ các tài sản phát sinh không thể hiện trong các hợp

đồng thể chấp nêu trên gồm: nhà 02 tầng có diện tích 99m², nhà mái bằng (bếp) có diện tích 18m², nhà cấp 4 mái tôn có diện tích 24m², 01 nhà mái bằng có diện tích 64m², 01 nhà kho mái lợp tôn có diện tích 707,4m² là tài sản của những ai, xây dựng vào thời gian nào? chưa làm rõ được chủ sở hữu của các tài sản nêu trên có biết quyền sử dụng đất của ông P bà D1, ông B bà D đã thế chấp cho Ngân hàng không? Nếu biết thì có thông báo cho Ngân hàng không? Khi giải quyết vụ án, Tòa án phải đưa những người tạo lập các tài sản nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Mô đã xác minh tại gia đình ông P, bà D1, bà D và bà Trần Thị D2 (là con gái của ông P bà D1) vào các ngày 25/3/2025, 26/3/2025, 28/3/2025 thể hiện các tài sản gồm: 01 nhà 02 tầng diện tích 99m², 01 nhà mái bằng (bếp) diện tích 18m², 01 nhà cấp 4 mái tôn diện tích 24m² có liên quan đến tài sản của vợ chồng bà Trần Thị D2, ông Phạm Văn T. Đây là tình tiết mới của vụ án cần được xem xét giải quyết trong vụ án này.

Như vậy, bà D kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét quyền lợi của bà D2 là có căn cứ.

[4] Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 10/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-KDTM ngày 10/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình về vấn đề Tòa án cấp sơ thẩm bỏ lọt vợ chồng bà D2 là có căn cứ như đã nhận định nêu trên.

[5] Từ những căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà D, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình; huỷ bản án dân sự sơ thẩm do có tình tiết mới và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên các nội dung kháng cáo của bà D và các nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình (bao gồm xác định ngày tính lãi quá hạn, về xác định lãi, lãi suất, Hội đồng xét xử sơ thẩm không viện dẫn quy định tại Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và việc ông B bà D đã thanh toán cho MB tổng số tiền lãi trong hạn là 270.361.840 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định và đánh giá) sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật khi xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

[6] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án bị huỷ nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Ninh Bình) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Ninh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị D 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001592 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Ninh Bình).

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 04/9/2025).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và thi hành án;
- TAND khu vực 2 – Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phụng