

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 46/2026/DS-PT

Ngày: 08-6-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ

Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2026, về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng V; địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số 111A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Y, số căn cước công dân (số CCCD): 040192016***, có mặt; ông Nguyễn Văn G, số CCCD: 036200012***, vắng mặt, ông Đỗ Xuân M, số CCCD: 001097030***, có mặt; ông Vũ Anh Q, số CCCD: 037095003***, vắng mặt; cùng địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà C, số 4, đường T, phường K, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 114798.26 ngày 18/4/2026 của Ngân hàng V).

- Bị đơn:

1. Anh Hà Văn T, sinh năm 1994, số CCCD: 020094000***; địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: **Chị Vy Thị T**, sinh năm 1996, số CCCD: 020196000***; địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Lạng Sơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025); vắng mặt.

2. **Chị Vy Thị T**, sinh năm 1996, số CCCD: 020196000***; địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà La Thị C, số CCCD: 020161001***; địa chỉ: Đường N, khối 15, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Anh La Đức T, số CCCD: 020088008***; địa chỉ: Đường B, phường K, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Bà Vy Thị N, số CCCD: 020193000***; địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Ông Đinh Văn B (đã chết).

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn B: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1962, số CCCD: 025162002***; chị Đinh Đa L, sinh năm 1985; anh Đinh Ngọc L, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Đường N, phường T, tỉnh Lạng Sơn; đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng V, là nguyên đơn trong vụ án.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngân hàng V cho **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T vay tiền theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, số tiền vay 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 18/11/2023 đến ngày 17/11/2024; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 7%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 02%/năm; trả nợ gốc sau thời gian ân hạn vào cuối kỳ; trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2023.

- Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 360 tháng, từ ngày 21/11/2023 đến ngày 20/11/2053; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10,5%/năm, lãi suất này được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,7%/năm; trả nợ gốc sau thời gian ân hạn là 12 tháng, sau thời gian ân hạn là vào ngày 25 hàng tháng; ngày trả gốc đầu tiên 25/12/2024. Số tiền gốc

phải trả hàng tháng là 5.555.555 đồng; trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2023.

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024, Ngân hàng V cấp cho **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T vay 01 thẻ tín dụng V Travel Élite số 700004273576 với hạn mức 100.000.000 đồng. Tính đến ngày 26/01/2026, **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T đã tiêu dùng hết số tiền 99.873.330 đồng.

Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các khoản vay trên là tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 823074, số vào sổ cấp GCN: CN-05349 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L cấp ngày 13/10/2023 cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2006, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N lập ngày 17/11/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 17/11/2023, Ngân hàng V đã giải ngân cho **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 20/11/2023, giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 26/01/2026, **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T chỉ trả được 277.234.582 đồng tiền nợ gốc và tiền nợ lãi. Mặc dù V đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T không trả được nợ.

Nay Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu buộc **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T trả cho V toàn bộ số tiền còn chưa thanh toán theo các hợp đồng nêu trên, tạm tính đến ngày 26/01/2026 là 3.852.938.520 đồng, trong đó: Theo Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 6.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn 188.216.296 đồng, tổng nợ 1.195.120.406 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, nợ gốc 1.999.900.000 đồng, nợ lãi trong hạn 82.599.123 đồng, nợ lãi quá hạn 390.074.373 đồng, tổng nợ 2.472.573.496 đồng. Theo Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024, nợ gốc 99.873.330 đồng, nợ lãi trong hạn là 51.652.363 đồng, nợ lãi quá hạn và phí thẻ tín dụng là 33.718.925 đồng, tổng nợ 185.244.618 đồng. **Chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T còn phải tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi chậm trả, phí thẻ tín dụng theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả. Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T không trả được toàn bộ khoản nợ thì V được tự mình và/hoặc có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 28, diện tích 163m², địa chỉ tại: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 823074, số vào sổ cấp GCN: CN-05349 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố

L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13/10/2023 cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2006, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng **N** lập ngày 17/11/2023, được thể hiện tại Trích đo xác minh khu đất tranh chấp hợp đồng tín dụng ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường **S**, chi nhánh Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là Trích đo ngày 08/10/2025) có các đỉnh A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13. Về chi phí tố tụng, V đề nghị **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

*Bị đơn **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T trình bày:* **Chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T kết hôn năm 2017. Năm 2023, anh chị có vay tiền tại V như nội dung mà V đã trình bày. Số tiền vay được vợ chồng anh chị sử dụng để kinh doanh, mua nhà đất và chi tiêu hàng ngày. Do gặp khó khăn trong công việc nên anh chị không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận ban đầu. **Chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T chấp nhận trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của V nêu trên với tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/01/2026 là 3.852.938.520 đồng; **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T phải tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi chậm trả, phí thế tín dụng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng kể từ ngày 27/01/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ. **Chị Vy Thị T** đồng ý trong trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà anh chị không trả được toàn bộ khoản nợ thì V được tự mình và/hoặc có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một phần thửa đất số 316 và 317, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn theo hiện trạng sử dụng, được thể hiện tại Trích đo ngày 08/10/2025, được giới hạn bởi các điểm C1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, A7, A8, B10, B11, B12, B13, A13, A1, phần đất này gia đình anh chị đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đối với phần đất 17,6m² được giới hạn bởi các điểm A2, A3, A4, B7, B6, B5, B4, B3, B2, B1, C1 do ông La Đức T đang quản lý, sử dụng; phần đất 0,3m² được giới hạn bởi các điểm A4, A5, B8, B7 và phần đất 0,1m² được giới hạn bởi các điểm A5, A6, A7, B9 do hộ ông Đinh Văn B đang quản lý, sử dụng; mặc dù các phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng chị, nhưng các gia đình đã quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay, có bờ tường là ranh giới, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình anh chị nên anh chị không đồng ý xử lý thế chấp đối với phần tài sản này. Về chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị C trình bày: Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn là của bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên La Thị C. Nguồn gốc thửa đất này do bố mẹ đẻ của bà để lại cho các con. Sau khi bố mẹ chết, các anh em thống nhất phân chia đất. Bà được chia một mảnh đất khoảng hơn 300m². Sau đó, bà tách thửa đất này làm 02 thửa, gồm thửa 317 mang tên bà và thửa 316 mang tên con trai bà là Hoàng Văn A. Khoảng năm 2014, anh Hoàng Văn A xây nhà cấp 4 trên thửa đất 316, năm

2020 xây 04 phòng trọ trên thửa 317. Sau đó, anh Hoàng Văn A đã bán thửa đất 316 cho người khác. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp bà La Thị C đề nghị xử lý theo ranh giới hiện trạng, trường hợp các đương sự yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo ranh giới của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì bà cũng nhất trí. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh La Đức T trình bày: Thửa đất số 334, tờ bản đồ số 28 tại khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn, diện tích 121,8m² là thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 mang tên La Đức T. Nguồn gốc đất này là do bố mẹ tặng cho một mình anh. Liên sát thửa đất 334 là đất của bà La Thị C đã tặng cho con trai là Hoàng Văn A (bà La Thị C là cô ruột của anh La Đức T), sau đó anh Hoàng Văn A đã chuyển nhượng cho người khác. Giữa đất của anh và đất của anh Hoàng Văn A có ranh giới rõ ràng là tường rào và tường nhà do anh Hoàng Văn A xây dựng; ranh giới được thể hiện trên Trích đo ngày 08/10/2025 là đường nối các điểm C1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, A4. Do vậy, anh đề nghị tiếp tục được quản lý, sử dụng ổn định theo hiện trạng là phần đất thuộc thửa tạm 316.5, diện tích 17,3m² được thể hiện bởi các đỉnh A3, A4, B7, B6, B5, B4, B3, B2, B1 và thửa tạm 316.8, diện tích 0,3m² được thể hiện bởi các đỉnh A2, A3, B1, C1. Đối với thửa tạm 316.6 gồm các đỉnh thửa A4, A5, B8, B7, diện tích là 0,3m² thực tế từ trước tới nay anh không quản lý, sử dụng nên không có yêu cầu gì đối với phần này. Trước đây, gia đình anh có tự nguyện bỏ một phần diện tích đất của gia đình để mở rộng đường ngõ, trong đó có 0,3m² được thể hiện bởi các đỉnh A2, A3, B1, C1. Trên thửa đất 334 anh chưa xây dựng nhà hay công trình gì khác ngoài tường bao. Anh đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn B là bà Đỗ Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Đinh Văn B. Ông bà có 02 người con là Đinh Đa L và Đinh Ngọc L. Ông bà mua đất và xây nhà tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 36 phường T, thị xã Lạng Sơn (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn từ năm 1993 và quản lý, sử dụng ổn định đến nay, không có tranh chấp. Nhà và công trình do ông bà xây dựng từ năm 1993 đến nay vẫn nguyên hiện trạng. Ngày 05/7/2002, hộ gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Từ trước tới nay, đất của gia đình bà có ranh giới rõ ràng với đất của ông Hoàng Văn A (nay đã bán cho **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T), ranh giới được thể hiện trên Trích đo ngày 08/10/2025 là đường nối các điểm A4, B7, B8, A5, B9, A7, có tường nhà làm ranh giới. Do vậy, bà đề nghị tiếp tục được quản lý, sử dụng ổn định theo hiện trạng là được quản lý, sử dụng diện tích 0,3m² thuộc thửa tạm 316.6 và diện tích 0,1m² thuộc thửa tạm 316.4; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc xử lý thế chấp đối với phần tài sản này. Bà đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vy Thị N trình bày: Chị là chị gái của **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T. Chị có đến ở nhờ trên nhà đất thế chấp trong vụ án này từ tháng 4 năm 2025 đến nay. Chị không liên quan và không có đóng

góp gì đối với đất và tài sản trên đất nên không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người làm chứng anh Hoàng Văn A trình bày: Anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2023 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ 28, tại địa chỉ khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn, theo mô tả thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 736375 thì diện tích đất chuyển nhượng là 163m², có chiều ngang mặt tiền là 4,58m (giáp đường ngõ). Tại thời điểm chuyển nhượng, ranh giới giữa thửa 316 và thửa đất số 317 là 01 khe rãnh, được thể hiện tại trích đo xác minh khu đất tranh chấp hợp đồng tín dụng ngày 16/4/2025 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn. Diện tích chuyển nhượng 163m² đã bao gồm cả diện tích khe rãnh này. Quá trình sử dụng đất, gia đình anh và các gia đình trong xóm đã tự lùi lại một phần diện tích đất ở phía trước của thửa đất để đường ngõ được mở rộng, diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh. Việc dùng một phần để sử dụng làm đường đi này là hoàn toàn tự nguyện, không có yêu cầu hay văn bản của chính quyền địa phương. Khoảng năm 2014, anh Hoàng Văn A xây 01 căn nhà cấp 4 để ở, đến năm 2020 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Hoàng Văn A, hiện nay căn nhà cấp 4 vẫn còn nguyên hiện trạng. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T**, anh đã chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Anh đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người đại diện của Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Lạng Sơn trình bày: Năm 2019 các hộ gia đình sinh sống tại ngõ 165A đường T, phường T, tỉnh Lạng Sơn đóng góp tiền mua vật liệu để đổ bê tông làm đường ngõ, do phần đường ngõ phía trước thửa đất hẹp nên ông Hoàng Văn A và một số hộ gia đình khác tự bỏ phần diện tích đất 2,5m² ra làm đường đi chung, nhưng không làm thủ tục tách phần diện tích đất trên ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần diện tích 2,5m² không được giao cho cơ quan, tổ chức nào quản lý. Do phần diện tích đất 2,5m² không giao cho Ủy ban nhân dân phường quản lý nên Ủy ban nhân dân phường không có yêu cầu quản lý, sử dụng phần diện tích đất 2,5m² này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn B là chị Đinh Đa L và anh Đinh Ngọc L, tuy nhiên anh chị không đến Tòa án để tham gia tố tụng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2025 xác định, diện tích đất tranh chấp là 163m² thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 28, Bản đồ địa chính phường T, tại địa chỉ ngõ 165A, khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn, có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa số 212 (nay là số 334) của ông La Đức T (đất trống); phía Đông Nam giáp thửa số 21 của hộ ông Đinh Văn Quyết và thửa số 22 của hộ ông Đinh Văn B; phía Tây Nam giáp thửa số 317 của bà La Thị C (có ngôi nhà 03 tầng); phía Tây Bắc giáp

đường ngõ. Tài sản gắn liền với đất có 01 ngôi nhà cấp 4; 01 mái lợp tôn; 01 sân bê tông; 01 bếp; 01 cây bơ đã chặt gốc, đường kính 25cm, đã mọc mầm mới; 01 cây me gà đường kính 15 – 20cm; 01 cây mắc mật đường kính 05 – 10cm; 01 chuồng chó xếp gạch bê tông. Sau khi có kết quả trích đo ngày 16/4/2025, ngày 08/10/2025 Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn có trích đo bổ sung ngày 08/10/2025 theo yêu cầu của Tòa án. Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 11.976.000 đồng, toàn bộ chi phí này V đã nộp tạm ứng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, tuy nhiên hòa giải không thành. Các đương sự thống nhất được phương án trả nợ nhưng không thỏa thuận được việc xử lý tài sản thế chấp. Nguyên đơn V yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** đã được cấp. Bị đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, cụ thể:

1. 1. Nghĩa vụ trả nợ

Chị Vy Thị T và anh Hà Văn T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng V số tiền tạm tính đến ngày 26/01/2026 là 3.852.938.520 (ba tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm ba mươi tám nghìn năm trăm hai mươi) đồng, trong đó: Theo Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, nợ gốc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 6.904.110 (sáu triệu chín trăm linh tư nghìn một trăm mười một) đồng, nợ lãi quá hạn 188.216.296 (một trăm tám mươi tám triệu hai trăm mười sáu nghìn hai trăm chín mươi sáu) đồng, tổng nợ là 1.195.120.406 (một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm hai mươi nghìn bốn trăm linh sáu) đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, nợ gốc là 1.999.900.000 (một tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 82.599.123 (tám mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn một trăm hai mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn là 390.074.373 (ba trăm chín mươi triệu không trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm bảy mươi ba) đồng, tổng nợ là 2.472.573.496 (hai tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi sáu) đồng. Theo Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024, nợ gốc là 99.873.330 (chín mươi chín triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi) đồng, nợ lãi trong hạn là 51.652.363 (năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn, phí thẻ tín dụng là 33.718.925 (ba mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn chín trăm hai mươi lăm) đồng, tổng nợ là 185.244.618 (một trăm tám mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm mười tám) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T có trách nhiệm tiếp tục trả lãi trong hạn,

lãi chậm trả, phí thẻ tín dụng theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024.

1.2. Xử lý tài sản đảm bảo

Trường hợp **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ các khoản nợ nêu tại mục 1.1 nêu trên thì Ngân hàng V có quyền được tự mình và/hoặc có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trên diện tích 145m² thuộc một phần thửa số 316, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn; đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 823074, số vào sổ cấp GCN: CN-05349 ngày 13/10/2023 cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T**, được giới hạn bởi các điểm A1, C1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, A5, B9, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 theo Trích đo ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn kèm theo bản án.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 17,3m² thuộc thửa tạm 316.5 được giới hạn bởi các điểm A3, A4, B7, B6, B5, B4, B3, B2, B1; diện tích 0,3m² thuộc thửa tạm 316.8 được giới hạn bởi các điểm A2, A3, B1, C1; diện tích 0,3m² thuộc thửa tạm 316.6 được giới hạn bởi các điểm A4, A5, B8, B7 và diện tích 0,1m² thuộc thửa tạm 316.4 được giới hạn bởi các điểm A5, A6, A7, B9; thuộc một phần thửa số 316, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn; đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 823074, số vào sổ cấp GCN: CN-05349 ngày 13/10/2023 cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T**, theo Trích đo ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn kèm theo bản án.

(Kèm theo bản án là Trích đo xác minh khu đất tranh chấp hợp đồng tín dụng ngày 08/10/2025 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định:

Nguyên đơn Ngân hàng V kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng V thay đổi nội dung kháng cáo, Ngân hàng đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm theo hướng chấp nhận cho Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** (trừ phần diện tích thuộc thửa tạm 316.6 và 316.4). Đối với phần tường nhà nằm trên phần diện tích đang có sự chồng lấn với đất các hộ liền kề, đây là bộ phận kết cấu không thể tách rời của công trình nhà ở thuộc tài sản thế chấp; việc không xử lý phần tài sản này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, công năng sử dụng và làm giảm giá trị của tài sản bảo đảm, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án chấp nhận xử lý tài sản bảo đảm bảo gồm cả phần tường nêu trên.

Anh La Đức T trình bày: Thửa đất số 334, tờ bản đồ số 28 tại khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn, diện tích 121,8m² là thửa đất anh được bố mẹ tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 mang tên La Đức T. Giữa đất của anh và đất của anh Hoàng Văn A (đã bán cho **chị Vy Thị T** và anh Hà Văn T) có ranh giới là tường rào và tường nhà do anh Hoàng Văn A xây dựng. Ranh giới được thể hiện trên Trích đo ngày 08/10/2025 là đường nối các điểm C1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, A4. Tại phiên tòa phúc thẩm anh khẳng định hiện trạng là phần đất thuộc thửa tạm 316.5, diện tích 17,3m² được thể hiện bởi các đỉnh A3, A4, B7, B6, B5, B4, B3, B2, B1 từ trước đến nay anh không quản lý sử dụng phần diện tích đất này. Trường hợp Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản theo ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hà Văn T và **chị Vy Thị T** anh cũng nhất trí và không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Các đương sự vắng mặt đã có đề nghị xét xử vắng mặt; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

2. Về việc giải quyết kháng cáo, kháng nghị:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là thửa đất số 316 (trừ diện tích 0,4m² do ông gia đình ông Đinh Văn B đang sử dụng) và xử lý toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 bao gồm cả phần diện tích nhà đã xây dựng qua thửa 317 của bà La Thị C. Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thửa đất 316 tờ bản đồ 28, Bản đồ địa chính phường T, tỉnh Lạng Sơn có diện tích 163m² đã được cấp GCNQSDĐ cho anh Hà Văn T và chị Vy Thị T ngày 13/10/2023. Hiện nay thửa 316 và các tài sản trên đất là tài sản đảm bảo cho các khoản vay của anh Hà Văn T, chị Tuyết tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 2006, quyền số 02/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/11/2023 tại Văn phòng công chứng N. Do anh Hà Văn T, chị Tuyết vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng V yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp anh Hà Văn T, chị Tuyết không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất 316 có tổng diện tích 163m², trong đó anh Hà Văn T và chị Vy Thị T sử dụng 142,8m², còn lại diện tích 17,6m² do ông La Đức T, diện tích 0,4m² hộ ông Đinh Văn B sử dụng và diện tích 2,2m² đã hiến đất làm đường ngõ. Về tài sản trên đất là nhà cấp 4 diện tích 63,8m², trong đó có 60,1m² thuộc thửa đất số 316 và 3,7m² xây sang thửa đất số 317; Mái tôn trước hiên nhà 16,3m², có 13,3m² thuộc thửa đất 316 và 0,3m² thuộc thửa đất số 317.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ xác định, trước thời điểm vợ chồng anh Hà Văn T và chị Vy Thị T nhận chuyển nhượng thửa 316 với anh Hoàng Văn A năm 2023 thì ranh giới sử dụng đất giữa gia đình anh An và gia đình ông La Đức T, ông Đinh Văn B đã ổn định, rõ ràng theo tường nhà và tường rào do ông Đinh Văn B xây dựng từ năm 1993, anh Hoàng Văn A xây dựng năm 2014. Từ đó đến nay ranh giới vẫn giữ nguyên, không thay đổi. Điều này được các đương sự thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh La Đức T trình bày, mẹ anh và bà La Thị C là hai chị em, phần diện tích đất thuộc thửa 334 hiện anh đang quản lý, sử dụng anh mới được nhận tặng cho từ mẹ anh khoảng năm 2020, còn phần diện tích thửa 316 trước kia là của bà La Thị C, sau đó bà La Thị C tặng cho anh Hoàng Văn A. Về bức tường giữa hai thửa đất 316 và 334 do anh Hoàng Văn A xây dựng, anh cũng không nắm rõ anh Hoàng Văn A có xây dựng hết diện tích đất của anh Hoàng Văn A hay không. Sau khi anh Hoàng Văn A xây dựng bức tường thì diện tích thửa 334 vẫn là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc gì trên đất. Sau khi anh An chuyển nhượng thửa 316 cho vợ chồng anh Hà Văn T và chị Vy Thị T thì ranh giới giữa hai thửa đất vẫn như vậy. Nay diện tích đất của thửa 316 anh Hà Văn T và chị Vy Thị T đang thế chấp ngân hàng, anh cũng không có ý kiến gì, nhất trí với việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với diện tích 17,6m² thuộc một phần thửa 316. Như vậy, tại cấp phúc thẩm anh La Đức T nhất trí với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích 17,6m² thuộc một phần thửa 316, thừa nhận bức tường do anh An xây dựng và anh cũng không sử dụng đối với diện tích 17,6m² này; đối với diện tích nhà cấp 4 của anh Hoàng Văn A xây dựng lấn sang thửa 317, bà La Thị C cũng nhất trí với việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với diện tích đất và tài sản trên đất này.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp được ký kết hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 142,8m² thuộc thửa 316 và phần tài sản nhà cấp 4 xây dựng trên thửa 316 và thửa 317.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn có vi phạm về tố tụng, nội dung, cụ thể như sau:

1. Quá trình giải quyết vụ án bà La Thị C không yêu cầu quản lý, sử dụng đối với diện tích 20m² này, thừa nhận ranh giới các thửa đất theo hiện trạng sử dụng và nhất trí xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng, nhưng Bản án sơ thẩm không xem xét, đánh giá đối với nội dung này mà tuyên chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ, không xem xét tài sản trên đất là tường rào, mái tôn, nhà cấp 4 xây trên hai thửa đất 316 và 317, như vậy là không đảm bảo, giải quyết không triệt để vụ án, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự, khó khăn cho công tác thi hành án. Như đã phân tích tại phần kháng cáo nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 142,8m² thuộc thửa 316 và phần tài sản nhà cấp 4 xây dựng trên thửa 316 và thửa 317 nên cần sửa Bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp.

2. Bản án sơ thẩm chỉ áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (hết hiệu lực từ ngày 01/7/2024) mà không xem xét áp dụng Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025 là không đầy đủ.

Bản án sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, nhưng không áp dụng quy định tại Nghị quyết 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, phạt vi phạm là chưa đầy đủ.

Bản án sơ thẩm buộc anh Hà Văn T, chị Vy Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 109.059.000 đồng, còn Ngân hàng V không phải chịu án phí, nhưng lại áp dụng quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là không đúng (*Tòa án nhân dân khu vực 2 đã sửa đổi căn cứ pháp luật tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 01/2026/QĐ-SCBSBA ngày 24/02/2026*).

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 25-02-2026, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, tuy nhiên qua tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308,

Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa bản án sơ thẩm theo các nội dung đã phân tích nêu trên. Về án phí phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng tín dụng: V ký kết với chị Vy Thị T và anh Hà Văn T Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023 và Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024. Các hợp đồng này được giao kết bởi các chủ thẻ đủ năng lực trách nhiệm dân sự tự nguyện giao kết, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định. Hợp đồng có hiệu lực. Bị đơn chị Vy Thị T và anh Hà Văn T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của V, nhận trách nhiệm trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Do vậy, cấp sơ thẩm quyết định chị Vy Thị T và anh Hà Văn T có trách nhiệm trả cho V toàn bộ số tiền còn chưa thanh toán theo các hợp đồng nêu trên là có căn cứ. Số tiền phải trả tạm tính đến ngày 26/01/2026 là 3.852.938.520 đồng, trong đó: Theo Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 6.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn 188.216.296 đồng, tổng nợ 1.195.120.406 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, nợ gốc 1.999.900.000 đồng, nợ lãi trong hạn 82.599.123 đồng, nợ lãi quá hạn 390.074.373 đồng, tổng nợ 2.472.573.496 đồng. Theo Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024, nợ gốc 99.873.330 đồng, nợ lãi trong hạn là 51.652.363 đồng, nợ lãi quá hạn, phí thẻ tín dụng là 33.718.925 đồng, tổng nợ 185.244.618 đồng. Chị Vy Thị T và anh Hà Văn T còn phải tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi chậm trả, phí thẻ tín dụng theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

[3] Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các khoản vay trên, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2006, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N lập ngày 17/11/2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp ngày 17/11/2023). Hợp đồng được giao kết bởi các chủ thẻ đủ năng lực trách nhiệm dân sự, tự nguyện giao kết, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định. Tuy nhiên, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc xử lý tài sản thế chấp.

[4] Tại Đơn kháng cáo, Ngân hàng V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm bởi bản án sơ thẩm giải quyết không khách quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp và gây thiệt hại cho Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hà Văn T và chị Vy Thị T (trừ phần diện tích 0,4m² thuộc thửa tạm 316.6 và 316.4). Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần được chấp nhận.

[5] Ngân hàng V yêu cầu trong trường hợp chị Vy Thị T và anh Hà Văn T không trả được toàn bộ khoản nợ thì V được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ngày 17/11/2023 là quyền sử dụng 163m² đất tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 28 được thể hiện tại Trích đo ngày 08/10/2025 có các đỉnh A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 cùng tài sản gắn liền với đất bao gồm cả phần nhà chồng lấn sang thửa 317 tờ bản đồ số 28 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà La Thị C, xét thấy:

[6] Đối với phần diện tích đất 163m² quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà V yêu cầu xử lý thế chấp theo hợp đồng đã ký kết, bao gồm:

[7] Diện tích 145m² thuộc thửa tạm 316.1 và 316.7 thể hiện tại Trích đo ngày 08/10/2025 có các đỉnh A1, C1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, A5, B9, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 là tài sản của chị Vy Thị T và anh Hà Văn T. Chị Vy Thị T và anh Hà Văn T đồng ý xử lý thế chấp đối với phần tài sản này. Do vậy, yêu cầu xử lý thế chấp của V đối với phần diện tích 145m² là có căn cứ chấp nhận.

[8] Diện tích 17,3m² thửa tạm 316.5 được thể hiện bởi các đỉnh A3, A4, B7, B6, B5, B4, B3, B2, B1 và thửa tạm 316.8, diện tích 0,3m² được thể hiện bởi các đỉnh A2, A3, B1, C1, tại phiên tòa phúc thẩm đã làm rõ, phần diện tích đất thuộc thửa 334 hiện anh La Đức T đang quản lý, sử dụng anh mới được nhận tặng cho từ mẹ anh khoảng năm 2020, còn phần diện tích thửa 316 trước kia là của bà La Thị C, sau đó bà La Thị C tặng cho anh Hoàng Văn A. Về bức tường giữa hai thửa đất 316 và 334 do anh Hoàng Văn A xây dựng. Sau khi anh Hoàng Văn A xây dựng bức tường thì diện tích thửa 334 vẫn là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc gì trên đất. Sau khi anh Hoàng Văn A chuyển nhượng thửa 316 cho vợ chồng anh Hà Văn T và chị Vy Thị T thì ranh giới giữa hai thửa đất vẫn như vậy, anh La Đức T không quản lý sử dụng phần diện tích đất 17,3m² này nên nếu Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất này anh cũng nhất trí. Xét thấy, phần diện tích đất 17,3m² thuộc một phần thửa 316 này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Vy Thị T và anh Hà Văn T. Do vậy, yêu cầu xử lý thế chấp của V đối với phần thửa tạm 316.5 diện tích 17,3m² và thửa tạm 316.8 diện tích 0,3m² nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với diện tích $0,3m^2$ thuộc thửa tạm 316.6 được giới hạn bởi các điểm A4, A5, B8, B7 và diện tích $0,1m^2$ thuộc thửa tạm 316.4 được giới hạn bởi các điểm A5, A6, A7, B9: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị Vy Thị T, anh Hà Văn T, anh La Đức T, bà Đỗ Thị T không đồng ý xử lý thế chấp đối với phần tài sản này. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng V không đề nghị xử lý tài sản bảo đảm đối với phần diện tích đất này, do đó cấp phúc thẩm không xem xét.

[10] Tổng diện tích cần được chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của V là $162,6m^2$ bao gồm: Diện tích $145m^2$ thuộc thửa tạm 316.1 và 316.7; diện tích $17,3m^2$ thuộc thửa tạm 316.5 và diện tích $0,3m^2$ thuộc thửa tạm 316.8.

[11] Đối với tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 và phần mái lợp tôn: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của chị Vy Thị T và anh Hà Văn T; một phần nhà nằm chồng lấn sang diện tích đất liền kề thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 28 do bà La Thị C quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, phần tường nhà này là bộ phận cấu thành, gắn liền với công trình nhà ở, có vai trò bảo đảm kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và giá trị của toàn bộ ngôi nhà. Việc tách riêng hoặc loại trừ phần tường nhà này khỏi phạm vi xử lý tài sản bảo đảm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình, làm giảm giá trị sử dụng cũng như giá trị xử lý của tài sản thế chấp. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà La Thị C xác định trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì đồng ý xử lý theo hiện trạng sử dụng và không có ý kiến phản đối đối với phần tường nhà nêu trên. Do đó, để bảo đảm xử lý đầy đủ tài sản thế chấp, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V về việc xử lý đối với toàn bộ ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế.

[12] Từ những nhận định trên nhận thấy, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng V và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lạng Sơn theo hướng phân tích nêu trên.

[13] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 11.976.000 đồng. Do yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.976.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp toàn bộ số tiền trên. Do đó, bị đơn chị Vy Thị T và anh Hà Văn T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền là 11.976.000 đồng.

[14] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do yêu cầu khởi kiện về hợp đồng tín dụng của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000344 ngày 12/02/2026 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

[16] Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng V, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ điểm a 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 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 116; 117; khoản 1 Điều 295; khoản 1 Điều 298; Điều 299; 307; khoản 1 Điều 317; Điều 318; 319; 320; 321; 322; 323; 351; 352; 353; 357; 398; 400; 401; 405; 463; 465; 466; 468; 470; 500; 502; 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2, 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 26, Điều 31, Điều 37 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, cụ thể:

1. 1. Nghĩa vụ trả nợ

Chị Vy Thị T và anh Hà Văn T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng V số tiền tạm tính đến ngày 26/01/2026 là 3.852.938.520 (ba tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm ba mươi tám nghìn năm trăm hai mươi) đồng, trong đó:

Theo Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, nợ gốc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn là 6.904.110 (sáu triệu chín trăm linh tư nghìn một trăm mười một) đồng, nợ lãi quá hạn 188.216.296 (một trăm tám mươi tám triệu hai trăm mười sáu nghìn hai trăm chín mươi sáu) đồng, tổng nợ là 1.195.120.406 (một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu một trăm hai mươi nghìn bốn trăm linh sáu) đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, nợ gốc là 1.999.900.000 (một tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn) đồng, nợ lãi trong hạn là 82.599.123 (tám mươi hai triệu năm trăm chín mươi chín nghìn một trăm hai mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn là 390.074.373 (ba trăm chín mươi triệu không trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm bảy mươi ba) đồng, tổng nợ là 2.472.573.496 (hai tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi sáu) đồng.

Theo Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024, nợ gốc là 99.873.330 (chín mươi chín triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi) đồng, nợ lãi trong hạn là 51.652.363 (năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba) đồng, nợ lãi quá hạn, phí thẻ tín dụng là 33.718.925 (ba mươi ba triệu bảy trăm mười tám nghìn chín trăm hai mươi lăm) đồng, tổng nợ là 185.244.618 (một trăm tám mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm mười tám) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Vy Thị T và anh Hà Văn T có trách nhiệm tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi chậm trả, phí thẻ tín dụng theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 9199311.23 ngày 17/11/2023, Hợp đồng tín dụng số 2274580.23 ngày 18/11/2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 10/01/2024.

1.2. Xử lý tài sản đảm bảo

Trường hợp chị Vy Thị T và anh Hà Văn T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ các khoản nợ nêu tại mục 1.1 nêu trên thì Ngân hàng V có quyền được tự mình hoặc có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trên diện tích sau:

Diện tích 162,6m² thuộc một phần thửa số 316, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Khối 6, phường T, thành phố L (nay là phường T), tỉnh Lạng Sơn; đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 823074, số vào sổ cấp GCN: CN-05349 ngày 13/10/2023 cho anh Hà Văn T và chị Vy Thị T có vị trí đỉnh thửa A1, C1, A2, A3, A4, B7, B8, B9, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13

Diện tích 6,2m² thuộc một phần được thừa đất số 317 tờ bản đồ số 28 phường T, tỉnh Lạng Sơn (thửa tạm 317.1.2) giới hạn bởi các điểm A12, A11, A10, A9, B15, B14, B12.

Theo Trích đo xác minh khu đất tranh chấp hợp đồng tín dụng ngày 08/06/2026 của Công ty cổ phần Trắc địa bản đồ và Môi trường S, chi nhánh Lạng Sơn kèm theo bản án.

Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

2. Đương sự có nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng

Tổng số tiền chi phí tố tụng là 11.976.000 đồng. Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.976.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp toàn bộ số tiền trên. Buộc bị đơn chị Vy Thị T và anh Hà Văn T phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền là 11.976.000 đồng (mười một triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí

4.1. Án phí sơ thẩm:

Chị Vy Thị T và anh Hà Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 109.059.000 (một trăm linh chín triệu không trăm năm mươi chín nghìn) đồng để nộp vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.500.000 (bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001408 ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lạng Sơn).

4.2. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000344 ngày 12/02/2026 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm 1 TANDTC tại Hà Nội;
- Viện Phúc thẩm 1 TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND KV2, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND KV2, tỉnh Lạng Sơn;
- P. THADSKV2, tỉnh Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Dương sự;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lộc Sơn Thái