TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 26/2025/KDTM-PT
Ngày 04 - 9 - 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Nhữ Đức Dũng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 34/2025/TLPT- KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 98/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (gọi tắt là V).

Địa chỉ trụ sở chính: Số G L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (Theo Bố Cáo về việc đổi tên và địa chỉ trụ sở chính trên giấy phép ngày 14/02/2025). Nay là số 72, L, phường C, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1982.

Chức vụ: Phó Giám đốc V Chi nhánh B1 - (Có mặt).

Địa chỉ chi nhánh: Số E, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh

(Theo văn bản ủy quyền số 163 ngày 08/8/2022 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đ và Quyết định số 18/2025/QĐ-TGĐ ngày 16/02/2025 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TNHH MTV S).

+ Bị đơn: Công ty TNHH C1

Trụ sở: Phố Giỏ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh)

Đại diện theo pháp luật: Ông Giáp Trung H - Giám đốc (Vắng mặt).

Địa chỉ nơi ĐKTT: Xóm I, xã V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là xóm I, phường T, tỉnh Bắc Ninh)

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1955 - (Có mặt).

2. Chị Lê Thị Minh C, sinh năm 1997 - (Có mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

3. Chị Lê Thị Việt T2, sinh năm 1994 - (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố số A, thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn A, xã K, tỉnh Bắc Ninh).

4. Ông Hà Viết H1, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã M, tỉnh Bắc Ninh).

5. Ông Hà Văn H2, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường N, TDP T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh)

6. Ông Hà Viết L1, sinh năm 1968 – (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh)

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (gọi tắt là V) trình bày:

Công ty TNHH C1 có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV S1 – Chi nhánh B1, cụ thể như sau:

1. Tổng hạn mức cấp tín dụng: 700.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm triệu

đồng chẵn), chi tiết như sau:

+ Hợp đồng vay số H0710/1 ngày 23/11/2011, số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn 21,5%/năm; lãi suất quá hạn 32,25% năm, ngày đến hạn là 23/05/2012.

+ Hợp đồng vay số H0734/1 ngày 04/01/2012, số tiền vay 200.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn 23%/năm; lãi suất quá hạn 34,5% năm, ngày đến hạn là 04/7/2012.

2. Biện pháp đảm bảo: Công ty TNHH C1 đã dùng tài sản của bên thứ ba thế chấp cho V để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, bao gồm 02 bất động sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận số H01091 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, Số vào sổ cấp GCN: H 01091 do UBND huyện L cấp ngày 16/05/2007 cho ông Lê Văn T1 và bà Hà Thị L2.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận số BC 132905 tại thôn T, xã X (nay là Tổ dân phố T, phường X), thành phố B, số vào sổ cấp GCN: H00223-QĐ số 2285/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 31/12/2009 cho bà Nguyễn Thị L3.

Trong quá trình vay, từ ngày 23/11/2011 đến ngày 28/05/2025, Công ty TNHH C2 được số tiền như sau: Tiền gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 70.899.443; lãi quá hạn 321.889.466 đồng. Tổng cộng 592.808.909 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm chín mươi hai triệu, tám trăm linh tám nghìn, chín trăm linh chín đồng). Trong đó:*

+ Hợp đồng số H0710/1 đã trả được tiền lãi trong hạn 48.347.222 đồng, chưa trả gốc.

+ Hợp đồng số H0734/1, đã trả gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.572.221 đồng; lãi quá hạn 321.889.466 đồng, tổng cộng là 544.461.687 đồng.

Do Công ty TNHH C1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ kỳ thanh toán tháng 5 năm 2012, V đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn và khởi kiện Công ty TNHH C1 tại Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ vay và phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 132905 tại Tổ dân phố T, phường X, thành phố B mang tên bà Nguyễn Thị L3. Ngày 27/07/2018, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã ban hành bản án số 04/2018/KDTM-ST về việc tranh chấp kinh doanh thương mại "Hợp đồng cho vay, cấp tín dụng". Theo đó, buộc Công ty C1 có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/07/2018 là 200.000.000 đồng tiền gốc và 407.619.444 đồng liền lãi và tiền lãi suất phát sinh tiếp theo kể từ ngày 28/07/2018 đến khi thanh toán hết nợ của hợp đồng. Trường hợp Công ty TNHH C1 không trả được hoặc trả không hết số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số H0734/1 ngày 04/12/2011 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC

132905 mang tên bà Nguyễn Thị L3. Ngày 22/04/2019, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang đã ra quyết định thi hành án theo yêu cầu số 88/QĐ-CCTHADS đối với bản án số 04/2018/KDTM-ST ngày 27/07/2018. Sau khi bán đấu giá thành và bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị L3, V đã thu hồi được 532.833.910 đồng.

Đối với khoản vay nợ còn lại, từ thời điểm Công ty TNHH C1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã gửi thông báo và có biên bản làm việc với bên bảo đảm và thông báo cho ông T1 biết về nghĩa vụ của bên bảo đảm. Ông T1 và gia đình đã liên hệ trực tiếp với Ngân hàng để đề nghị giảm miễn lãi do gia đình đang gặp khó khăn, nhưng chưa gửi văn bản đến Ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay hai bên vẫn không thống nhất được phương án trả nợ và đề nghị giảm, miễn lãi của hộ ông T1 không thoả mãn các điều kiện theo quy chế của Ngân hàng. Vì vậy, V tiếp tục khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH C1 thanh toán khoản vay theo hợp đồng số H0710/1 được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Lê Văn T1.

Tính đến ngày 28/05/2025, Công ty C1 còn nợ các khoản theo các hợp đồng như sau:

STT	Hợp đồng	Số tiền gốc	Số tiền lãi trong hạn	Số tiền lãi quá hạn	Tổng số tiền
1	H0710/1	500.000.000	8.958.333	2.128.947.917	2.637.906.249
2	H0734/1	0	0	170.818.867	170.818.867
Tổng		500.000.000	8.958.333	2.299.766.784	2.808.725.116

Tổng cộng: 2.808.725.116 VND *(Bằng chữ: Hai tỷ, tám trăm linh tám triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng)*

Ngân hàng V K đề nghị Tòa buộc:

1. Công ty TNHH C2 ngay cho V tổng số nợ (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tính đến ngày 28/05/2025 là 2.637.906.249 VND *(Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm linh sáu nghìn, hai trăm bốn mươi chín đồng)* bao gồm: 500.000.000 đồng tiền gốc; 8.958.333 đồng tiền lãi trong hạn; 2.128.947.917 đồng tiền lãi quá hạn và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/05/2025 đến ngày Công ty TNHH C1 thực trả hết nợ cho Vikki B theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng vay số H0710/1 ngày 23/11/2011.

2. Nếu Công ty TNHH C1 không thực hiện theo yêu cầu tại điểm 1 này thì V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V, cụ thể: Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/05/2007 cấp cho hộ Ông Lê Văn T1 và Bà Hà Thị L2.

3. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH C1 tại V thì Công ty TNHH C1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V.

4. Công ty TNHH C1 phải chịu mọi chi phí phát sinh.

** Bị đơn Công ty TNHH C1 do ông Giáp Trung H là người đại diện theo pháp luật của Công ty do không hợp tác, không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.*

- Kết quả xác minh tại UBND xã T, huyện L về tình trạng hoạt động của Công ty TNHH C1 ngày 13/11/2024 thể hiện: Công ty TNHH C1 có địa chỉ tại Phố G, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Giáp Trung H - Giám đốc. Hiện nay Công ty không còn hoạt động kinh doanh gì, trụ sở Công ty trước đây hiện không còn.

- Kết quả xác minh tình trạng pháp lý của Công ty TNHH C1 tại Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh B được cung cấp: Công ty TNHH C1; Mã số: 2400387387; Đăng ký lần đầu ngày 10/10/2007. Tình trạng pháp lý: NNT ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng MST.

- Kết quả xác minh tại UBND nơi cư trú của ông Giáp Trung H, sinh năm 1980 ở thôn I, xã V, huyện V, tỉnh Bắc Giang ngày 18/11/2024 được cung cấp: Ông Giáp Trung H, sinh ngày 23 tháng 01 năm 1980 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn C (trước đây là thôn I), xã V, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Hiện tại ông H không sinh sống và không có mặt tại thôn C, xã V, huyện V. Qua tra cứu trên hệ thống dữ liệu dân cư tại Công an xã V thì ông H thỉnh thoảng có về địa phương thăm gia đình xong lại đi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn T1 trình bày:* Ông không biết việc vay mượn giữa Công ty TNHH C1 với Ngân hàng Đ vào năm 2011, ông H là giám đốc Công ty vay Ngân hàng thì phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng theo quy định.

Ông H là hàng xóm của gia đình ông, năm 2011 có mở công ty làm ăn buôn bán, do cần vốn làm ăn nên có hỏi mượn ông G chứng nhận quyền sử dụng đất để hỏi xem có vay vốn ở Ngân hàng được không, khi nào cần ký thì sẽ chở ông xuống ký. Do hiểu biết pháp luật hạn chế nên ông có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, chứng minh thư nhân dân, giấy chứng tử của vợ ông để cho ông H đi hỏi thủ tục xem có vay được tiền không. Tuy nhiên sau đó ông H thông báo cho ông biết sổ của gia đình ông chỉ có thể vay được 200.000.000 đồng do trên đất chỉ có nhà cấp bốn, ông có hỏi khi nào làm thủ tục thì ông H bảo không phải ký giấy tờ gì. Hiện tại gia đình ông chưa nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông H đã chuyển đi nơi khác làm ăn, ông không biết địa chỉ cụ thể để yêu cầu ông Hoàn T3 lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ngân hàng TMCP Đ kiện Công ty TNHH C1 yêu cầu trả khoản tiền vay là 500.000.000 đồng tiền gốc và yêu cầu nếu Công ty TNHH C1 không trả được nợ thì phát mại tài sản của gia đình ông, ông không đồng ý vì toàn bộ hồ sơ giấy tờ thế chấp tại Ngân hàng ông không được ký nhận, toàn bộ chữ ký, chữ viết trên

Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 24/5/2011; Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 01/4/2011; Bản cam kết ngày 24/5/2011; Biên bản giao nhận ngày 25/5/2011 đều không phải do ông ký và ghi rõ họ tên. Ông chưa bao giờ đến Văn phòng Công chứng Minh Khai ở địa chỉ số A T, L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang để ký các giấy tờ thế chấp vay vốn hay bất cứ giấy tờ gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án gồm: Chị Lê Thị Việt T2; Chị Lê Thị Minh C là con gái ông Lê Văn T1, bà Hà Thị L2; ông Hà Viết H1, ông Hà Văn H2, ông Hà Viết L1 là người thừa kế của cụ Đào Thị T4 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc, đều không có lời khai trình bày ý kiến, quan điểm.

Với nội dung trên, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) đã căn cứ: Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 108, Điều 109; Điều 342; Điều 343; Điều 344; Điều 347, Điều 348, Điều 349, Điều 350, Điều 351 và Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2015; Điều 46, Điều 106; Điều 107; điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 90, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

Buộc Công ty TNHH C1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S số tiền còn nợ tính đến ngày 28/05/2025 là 2.637.906.249 VND *(Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm linh sáu nghìn, hai trăm bốn mươi chín đồng)* bao gồm: 500.000.000 đồng tiền gốc; 8.958.333 đồng tiền lãi trong hạn; 2.128.947.917 đồng tiền lãi quá hạn.

Trường hợp Công ty TNHH C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay và lãi phát sinh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số H0710/1 ngày 23/11/2011 thì V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý đối với một phần tài sản của ông Lê Văn T1 thế chấp có hiệu lực pháp luật theo bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang để thu hồi nợ cho V trong khối bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/05/2007 cấp cho hộ Ông Lê Văn T1 và Bà Hà Thị L2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 12/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T1 kháng cáo một phần quyết định của bản án số 03/2025/KDTM-ST ngày 28/5/2025, ông T1 không đồng ý việc phát mãi tài sản của ông để thu hồi nợ cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S trong trường hợp công ty C1

không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó yêu cầu sửa bản án theo hướng tuyên Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S không có quyền phát mãi, xử lý tài sản là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn T1 không rút kháng cáo, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông T1 trình bày và tranh luận: Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) có nguồn gốc của ông có trước khi kết hôn với bà Hà Thị L2. Vợ chồng ông kết hôn khoảng năm 1990, sau đó mới làm nhà và ra ở trên đất, năm 2004 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Tài sản trên đất do vợ chồng ông xây dựng, các con không đóng góp gì. Ông có cho ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không cùng với Ngân hàng TMCP Đ ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các biên bản thẩm định tài sản thế chấp như đại diện Ngân hàng trình bày. Ông cũng không được sử dụng khoản tiền Công ty TNHH C1 vay của Ngân hàng TMCP Đ. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản thế chấp của gia đình ông để trả nợ cho Công ty TNHH C1. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông. Ông T1 cũng thừa nhận năm 2023 đã khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa ông và Ngân hàng TMCP Đ vô hiệu, sau khi có bản án ông và các thành viên trong gia đình không kháng cáo.

Đại diện Ngân hàng Đ (nay là Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S) trình bày: Năm 2012 Ngân hàng khởi kiện công ty C1 và giải quyết tranh chấp đối với khoản nợ theo hợp đồng số H0734/1 và Hợp đồng thế chấp tài sản ký với bà Nguyễn Thị L3. Ngân hàng chưa khởi kiện đối với khoản vay của Công ty TNHH C1 theo hợp đồng số H0710/1 và thế chấp bởi tài sản của ông T1 tại Thôn T, xã T. Năm 2023 ông T1 và chị T2, chị C khởi kiện đến Toà án nhân dân thành phồ Bắc Giang yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa đại diện Ngân hàng Đ và ông Lê Văn T1 đối với bất động sản là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 của ông Lê Văn T1, bà Hà Thị L2 vô hiệu, Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đồng ý với nội dung bản án và không kháng cáo. Nay Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Công ty TNHH C1 và đề nghị tuyên trường hợp Công ty TNHH C1 không thực hiện hoặc thi hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với phần tài sản của ông T1 đã thế chấp và có hiệu lực pháp luật, tương ứng với ½ giá trị tài sản nhà, đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn T xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH C1, đối với phần tài sản bị tuyên vô hiệu, Ngân hàng không có ý kiến gì. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1.

Chị Lê Thị Minh C, chị Lê Thị Việt T2 trình bày nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông T1. Đề nghị HĐXX xem xét, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là: HĐXX), thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là: BLTTDS). Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T1 và các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm: áp dụng khoản Điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1. Tuy nhiên do bản án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp không rõ ràng nên đề nghị HĐXX sửa về việc tuyên đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

Ông T1 là người cao tuổi nên đề nghị miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH ngày 30/12/2016 của uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Toà án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, người kháng cáo ông Lê Văn T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Minh C, chị Lê Thị Việt T2 có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Ông Lê Văn T1 kháng cáo trong thời hạn, đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo theo quy định.

[3]. Ông Lê Văn T1 kháng cáo một phần của Bản án số 03/2025/KDTM-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) với nội dung không đồng ý việc phát mại tài sản của ông để thu hồi nợ cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S trong trường hợp công ty C1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, yêu cầu HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S không có quyền yêu cầu phát mãi, xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang của gia đình ông.

[4]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24 tháng 5 năm 2011 được Văn phòng C3, địa chỉ số A, đường T, L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang công chứng số 773/2011, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC.

[5]. Hợp đồng được ký kết giữa các chủ thể gồm: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 Bên A); bên thế chấp là ông Lê Văn T1, sinh năm 1955, số CMND 121001829 do Công an tỉnh B cấp ngày 18/04/2011; Địa chỉ

thường trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (bên B) và bên vay vốn là Công ty TNHH C1 (bên C). Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện thoả thuận ông T1 sử dụng tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01091 ngày 16/5/2007 cho hộ ông Lê Văn T1 và bà Hà Thị L2 để thế chấp bảo đảm cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của công ty TNHH C1 đối với Ngân hàng TMCP Đ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các khoản phải trả khác) theo Hợp đồng nguyên tắc số 266/NT ký kể từ ngày 24/5/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH C1 và tất cả các Hợp đồng vay/bảo lãnh phát sinh có liên quan đến hợp đồng nguyên tắc này, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ (nếu có). Ngoài ra, trong hợp đồng còn có các thoả thuận về nghĩa vụ bảo đảm; Giá trị tài sản bảo đảm; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận thế chấp và Quyền nghĩa vụ của Bên thế chấp.

Đối với việc xử lý tại sản thế chấp tại mục 7.1 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp ghi: "7.1. các trường hợp xử lý TSTC: 7.1.1. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên C và/hoặc bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; 7.1.2. Bên C và/hoặc B vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn nhưng vẫn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ".

Ngoài ra, hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng C3 công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

[7]. Quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh bị đơn Công ty C1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với khoản nợ 500.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 266/NT ngày 24/5/2011; Hợp đồng vay vốn số 0710/1 ngày 23/11/2011 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH C1. Do đó, việc Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S) khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH C1 thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24 tháng 5 năm 2011 nêu trên là hoàn toàn phù hợp với thoả thuận giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 324; Điều 342; Điều 343; Điều 348; Điều 351; Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8]. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T1 xác định tài sản thế chấp nêu trên (đất và các công trình trên đất) tại thửa đất số 1, từ bản đồ số 27, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) là tài sản chung của ông và bà Hà Thị L2, xác định chữ ký họ tên ông tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24 tháng 5 năm 2011 không phải là của ông, do đó xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu, HĐXX phúc thẩm thấy: Năm 2023, ông Lê Văn T1, chị Lê Thị Việt T2, chị Lê Thị Minh C đã cùng khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh) để yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24 tháng 5 năm 2011 được Văn phòng C3, địa chỉ số A,

đường T, L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang công chứng số 773/2011, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC vô hiệu. Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 11/5/2023 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã xem xét yêu cầu khởi kiện, xem xét đối với hợp đồng thế chấp nêu trên và đã quyết định: "Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T1, chị Lê Thị Việt T2, chị Lê Thị Minh C về việc yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/5/2011 ký giữa ông Lê Văn T1 và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 ký tại văn phòng C3 vô hiệu một phần đối với phần tài sản của chị Lê Thị Việt T2, chị Lê Thị Minh C và cụ Đào Thị T4 (người kế thừa của cụ T4 là ông H1, ông H2, ông L1). Đối với phần tài sản của ông Lê Văn T1 thế chấp có hiệu lực pháp luật".

[9]. Như vậy, bản án trên đã xem xét đối với Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên và tuyên vô hiệu một phần. Sau khi xét xử, các đương sự trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, trước thời điểm Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện công ty TNHH C1, Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 28/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 11/5/2023 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang để tuyên "Trường hợp Công ty TNHH C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay và lãi phát sinh theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số H0710/1 ngày 23/11/2011 thì V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý đối với một phần tài sản của ông Lê Văn T1 thế chấp có hiệu lực pháp luật theo bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang để thu hồi nợ cho V trong khối bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/05/2007 cấp cho hộ Ông Lê Văn T1 và Bà Hà Thị L2" là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[11]. Tuy nhiên, xem xét nội dung các bản án liên quan đến tài sản thế chấp HĐXX nhận thấy, phần quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 28/5/2025 tuyên chưa rõ ràng, cần phải sửa về cách tuyên bởi lý do sau:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng thửa đất số 1, tờ bản đồ số 7, diện tích 231,8m^2 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 303585 ngày 24/8/2004 cho hộ ông Lê Văn T1. Năm 2007, ông Lê Văn T1, sinh năm 1955 và bà Hà Thị L2, sinh năm 1957 đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích 68m^2 thuộc thửa đất trên là cho ông Vũ Đình T5, sinh năm 1950 và bà Vũ Thị H3, sinh năm 1960 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/3/2007. Diện tích đất còn lại 163,8m^2 được ông T1, bà L2 đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 15/5/2007 cho hộ ông Lê Văn T1, sinh năm 1955 và bà Hà Thị L2, sinh năm 1957. Đối với tài sản trên đất theo kết quả thẩm định ngày 03/4/2025 xác định

gồm có: 01 nhà ở 01 tầng xây năm 2004, là nhà cấp ba loại ba, diện tích là 80m^2; 01 nhà tạm loại C xây năm 2010, diện tích 65,7m^2; 01 nhà chăn nuôi loại C, diện tích 21m^2, tường gạch chỉ 110mm, bổ trụ, diện tích 7,5m^2. Tại phiên toà, ông T1 xác định nguồn gốc thửa đất ông được nhà nước cấp từ trước khi kết hôn với bà L2, các công trình trên đất do vợ chồng ông xây dựng từ trước thời điểm bà L2 chết ngày 25/10/2010, đất và nhà là tài sản chung của ông T1 và bà L2, các con không đóng góp gì.

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 11/5/2023; mục 3.3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp tài sản; điều 109; 122; 124; 135; khoản 3 Điều 324; 342; 343; 350, 351, 355 của BLDS năm 2005; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 có căn cứ xác định thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 và các tài sản trên đất là tài sản chung của ông Lê Văn T1 và bà Hà Thị L2. Ông Lê Văn T1 có quyền sở hữu, sử dụng đối với ½ tài sản nhà, đất tại địa chỉ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) và bà Hà Thị L2 có quyền sở hữu, sử dụng đối với ½ tài sản nhà, đất nêu trên. Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24 tháng 5 năm 2011 được Văn phòng C3, địa chỉ số A, đường T, L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang công chứng số 773/2011, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐTC có hiệu lực đối với phần tài sản của ông Lê Văn T1 tương ứng với ½ giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) và vô hiệu đối với phần tài sản của bà Hà Thị L2 tương ứng với ½ giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Do đó, HĐXX sửa cách tuyên như sau: Trường hợp Công ty TNHH C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S theo Hợp đồng tín dụng số 266/NT ngày 24/5/2011; Hợp đồng vay vốn số H0710/1 ngày 23/11/2011 thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/5/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Lê Văn T1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 025272 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/5/2007 cho hộ ông Lê Văn T1 và bà Hà Thị L2 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Diện tích, kích thước thửa đất và tài sản gắn liền đất được xác định theo thực tế hiện trạng tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Do tài sản trên bị phát mại nên Ngân hàng có nghĩa vụ phải thanh toán trả cho những người thừa kế của bà Hà Thị L2 (gồm ông Lê Văn T1, chị Lê Thị Việt T2, chị Lê Thị Minh C và những người thừa kế của bà Đào Thị T4 (mẹ bà L2) là ông Hà Viết H1, ông Hà Văn H2, ông Hà Viết L1) bằng tiền tương ứng 1/2 giá trị

tài sản là đất và các tài sản trên đất (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi Ngân hàng chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người khác nếu giữa các bên không có thỏa thuận gì khác.

[12]. Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục tố tụng đầy đủ, đảm bảo. Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên tại phiên toà, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1.

[13]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Do ông Lê Văn T1 là người cao tuổi nên HĐXX miễn án phí phúc thẩm cho ông T1. Toà án cấp sơ thẩm cho ông T1 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong vụ án kinh doanh thương mại số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định. Do ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm nên HĐXX xem xét tuyên trả lại cho ông T1.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản Điều 308; Điều 313; khoản 1 điều 148 BLTTDS; Căn cứ các điều: Điều 108; 109; khoản 3 Điều 324; 342; 343; 348; 349; 350, 351, 355 của BLDS năm 2005; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2015; Điều 46, Điều 106; Điều 107; điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 90, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

1.1. Buộc Công ty TNHH C1 phải thanh toán trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S số tiền còn nợ tính đến ngày 28/05/2025 là 2.637.906.249 VND *(Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm linh sáu nghìn, hai trăm bốn mươi chín đồng)* bao gồm: 500.000.000 đồng tiền gốc; 8.958.333 đồng tiền lãi trong hạn; 2.128.947.917 đồng tiền lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn, quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi xuất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 266/NT ngày 24/5/2011; Hợp đồng vay vốn số H0710/1 ngày 23/11/2011 được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH C1. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng

cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Trường hợp Công ty TNHH C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S theo Hợp đồng tín dụng số 266/NT ngày 24/5/2011; Hợp đồng vay vốn số H0710/1 ngày 23/11/2011 thì Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/5/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Lê Văn T1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 27, diện tích 163,8m^2 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 025272 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/5/2007 cho hộ ông Lê Văn T1 và bà Hà Thị L2 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Diện tích, kích thước thửa đất và tài sản gắn liền đất được xác định theo thực tế hiện trạng tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Do tài sản trên bị phát mại nên Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên S có nghĩa vụ phải thanh toán trả cho những người thừa kế của bà Hà Thị L2 (gồm ông Lê Văn T1, chị Lê Thị Việt T2, chị Lê Thị Minh C và những người thừa kế của bà Đào Thị T4 (mẹ bà L2) là ông Hà Viết H1, ông Hà Văn H2, ông Hà Viết L1) bằng tiền tương ứng 1/2 giá trị tài sản là đất và các tài sản trên đất (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi Ngân hàng chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho người khác nếu giữa các bên không có thỏa thuận gì khác.

2. Về án phí: Miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho ông Lê Văn T1. Hoàn trả ông T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T1 đã nộp tại biên lai thu số 0004007 ngày 13/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Bắc Ninh).

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 4 – Bắc Ninh
- Phòng THADS khu vực 4- Bắc Ninh
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hằng