

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 03/2026/KDTM-ST

Ngày 24-4-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đôn Minh Tiến

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Luyến

2. Bà Lê Thị Hồng Khiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2025/TLST- KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV); địa chỉ: Số 194 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức Phi, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Vĩnh Phúc; ông Bùi Trung K , chức vụ: Giám đốc PGD Bình Xuyên – Là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 767/QĐ-BIDV.VP ngày 23/4/2026, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố C B, xã X L, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố C B, xã X L, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Bà Nguyễn Thị Ng (vợ ông H); sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố C B, xã X L, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố C B, xã X L, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

4.3. Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lãng, địa chỉ: Thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc; người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Văn N , chức vụ: Cán bộ tín dụng Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lãng là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2025, có mặt.

4.4. Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1977, địa chỉ: Tổ dân phố C B, xã X L, tỉnh Phú Thọ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (gọi tắt là BIDV) và ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng tín dụng số 01/2023/14565568/HĐTD, theo đó BIDV cho hộ kinh doanh ông Nguyễn Văn H vay số tiền là 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng); giải ngân 02 lần, cụ thể: Ngày 18/3/2024 giải ngân 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), ngày 05/4/2024 giải ngân 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của hộ kinh doanh. Ông H có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 19D8009922, đăng ký lần đầu ngày 10/9/2021.

Đối với lần giải ngân ngày 18/3/2024, giải ngân số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) thỏa thuận lãi suất vay 5,2%; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 160 ngày, ngày đáo hạn 25/8/2024.

Đối với lần giải ngân ngày 05/4/2024, giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) thỏa thuận lãi suất vay 5,2%; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 160 ngày, ngày đáo hạn 12/9/2024.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, BIDV và ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Ng - là vợ ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà vợ chồng ông đang sử dụng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14565568 ngày 17/9/2021, theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số: 856, tờ bản đồ số: 36, diện tích: 42,5m² cùng tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 – 02 tầng 01 tum xây tường gạch, mái đổ bê tông xây dựng năm 2013 ở tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc nay là xã Xuân lãng, tỉnh Phú Thọ (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021, số vào sổ CS 02503). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại trụ sở Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Nga. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hộ kinh doanh ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ hạn đã cam kết. Cụ thể: Ngày 26/8/2024, hộ kinh doanh ông H không trả tiền nợ gốc 700.000.000 đồng theo hợp đồng; ngày 12/9/2024, hộ kinh doanh ông H không trả tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng, toàn bộ khoản nợ của ông H đã chuyển sang nợ quá hạn. Do hộ kinh doanh ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên BIDV đã khởi kiện tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ng phải thanh toán cho BIDV số tiền tính đến hết ngày 24/4/2026 là 1.829.275.353 đồng, trong đó nợ gốc đã quá hạn là 1.609.226.982 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.089.523 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.958.848 đồng. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/4/2026), nếu ông H, bà Nguyệt vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì BIDV yêu cầu phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của hợp đồng tín dụng trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông H, bà Nguyệt không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ nêu trên thì BIDV có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp là Quyền sử dụng đất vợ chồng ông H đang sử dụng, theo ghi nhận trong GCNDQSDĐ số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H (do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021) là thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, diện tích đất 42,5m² và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 02 tầng 01 tum xây dựng năm 2013, ở tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, nay là thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất mà ông H đang ở và sử dụng là thửa đất số 857, tờ bản đồ 36, diện tích 42,7m² chứ không phải thửa 856, tờ bản đồ 36. Thửa đất số 856 hiện đang do ông Nguyễn Văn H (anh trai ông Nguyễn Văn H) và bà Nguyễn Thị T (vợ ông Huân) ở, tài sản trên thửa 856 là 01 ngôi nhà cấp 4 mái bằng do vợ chồng ông Huân xây dựng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà Nguyệt, ông Huân, bà Tuyên đều thống nhất thừa nhận, ông H, bà Nguyệt đã ở trên thửa đất 857; ông Huân, bà Tuyên đã ở trên thửa đất 856 ổn định từ năm 2010 cho đến nay, khi mẹ ông Huân, ông H làm thủ tục tặng cho cũng có ý chí là tặng cho phần đất các con đã và đang sử dụng, việc thửa đất ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhầm lẫn khi làm thủ tục cấp bìa. Vì vậy, BIDV đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo thực tế sử dụng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nguyệt, đề nghị Tòa án

công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng cho ông Nguyễn Văn H , đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính lại thông tin thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H .

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: BIDV tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án.

Về án phí: BIDV đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông H xác nhận về việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và quá trình vay vốn, mục đích vay như BIDV trình bày là đúng. Do có nhu cầu vay vốn để kinh doanh ông có vay ngân hàng số tiền 1.700.000.000 đồng. Do việc kinh doanh gặp khó khăn nên vợ chồng ông không trả được nợ cho BIDV theo đúng thời hạn cam kết. Nay BIDV làm đơn khởi kiện yêu cầu ông và bà Nguyệt phải trả số tiền gốc và lãi, ông đồng ý trả nợ nhưng xin được trả nợ dần tiền gốc theo hàng năm, mỗi năm 200.000.000đ, tiền lãi sẽ trả đúng hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông và bà Nguyệt đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất mà vợ chồng ông hiện đang sinh sống, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp là thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, diện tích đất 42,5m² ở tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lăng, huyện Bình Xuyên cùng tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng 01 tum xây dựng năm 2013 (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021). Nguồn gốc thửa đất là do bà Nguyễn Thị Cúc – mẹ ông H tặng cho ông từ năm 2010 tuy nhiên đến năm 2021, mẹ ông mới làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thủ tục như thế nào ông không biết do nhờ làm dịch vụ). Ông H không hề biết việc thửa đất vợ chồng ông đang ở lại không phải là thửa số 856 như ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông đây là do nhầm lẫn trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi thực tế cả vợ chồng ông và vợ chồng ông Huân đều đã ở ổn định trên đất từ năm 2010 đến nay. Ông đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo thực tế sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà đồng ý với quan điểm của ông Nguyễn Văn H . Bà xác nhận về việc vay nợ, quá trình trả nợ như Ngân hàng trình bày là đúng. Bà Nguyệt đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng bà được trả theo tiến độ như sau:

- Ngày 30/6/2026 thanh toán cho Ngân hàng 200.000.000 đồng tiền nợ gốc.

- Ngày 30/6/2027 thanh toán cho Ngân hàng 300.000.000 đồng tiền nợ gốc
- Ngày 30/6/2028 thanh toán cho Ngân hàng 300.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 30/6/2029 thanh toán cho Ngân hàng 300.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 30/6/2030 thanh toán 703.867.333 đồng và toàn bộ tiền nợ lãi còn lại cho Ngân hàng.

Trường hợp không trả được nợ theo cam kết, ông H , bà Nguyệt đồng ý đề phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho BIDV.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Ng thế chấp, đã ghi nhận thửa đất ông H , bà Nguyệt đang ở và có ý chí thế chấp cho BIDV không phải là thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, diện tích đất 42,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà là thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích đất 42,7m². Trên thửa đất số 856 là nhà ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T đang ở. Bà Nguyệt cũng trình bày, vợ chồng bà đã ở trên thửa đất 857 ổn định từ năm 2010 cho đến nay. Nguồn gốc đất là do mẹ ông H là bà Nguyễn Thị Cúc tặng cho từ năm 2010 tuy nhiên chưa làm thủ tục cấp bìa. Sau khi được bà Cúc cho đất, năm 2013 vợ chồng bà xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng 01 tum. Đến năm 2021, mẹ ông H mới thuê dịch vụ làm thủ tục tách thửa và cấp bìa. Ý chí của bà Cúc là làm bìa đỏ cho các con phần đất mà bà Cúc đã phân chia từ năm 2010. Việc thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 856 là do nhầm lẫn khi làm thủ tục cấp bìa. Vì vậy, trong trường hợp ông, bà không trả được nợ theo cam kết thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo thực tế sử dụng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nguyệt, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông H đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ. Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đính chính lại thông tin thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 09/4/2025, trên cơ sở thông tin làm việc với Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, chính quyền địa phương, địa chính địa phương, ông Huân mới được biết thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, ở tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ) mà ông Huân đang sinh sống từ nhiều năm nay đang được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H . Còn thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, ở tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Xuân Lãng, tỉnh Phú

Thọ) mà ông Nguyễn Văn H đang sinh sống và ở ổn định từ năm 2010 lại được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H .

Thửa đất mà ông Huân đang sử dụng có nguồn gốc là của mẹ ông bà Nguyễn Thị Cúc tặng cho. Từ năm 2010, mẹ ông đã tách đất chia cho ba anh em sử dụng. Khi được mẹ tách đất, năm 2010, ông Huân và vợ là bà Tuyên đã xây dựng trên thửa đất 01 ngôi nhà 1 tầng, diện tích xây dựng khoảng 40m² và đã sinh sống trên thửa đất này từ đó đến nay. Ông Nguyễn Văn H là em trai của ông Huân ở thửa bên cạnh và đã xây dựng trên thửa đất 01 ngôi nhà 02 tầng 01 tum, diện tích xây dựng khoảng 120m² từ năm 2013, đã sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, ông Huân và ông H không xảy ra tranh chấp, chưa từng phát sinh khiếu nại, khiếu kiện. Năm 2021, mẹ ông bị bệnh nặng nên đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ba anh em ông trên cơ sở vị trí đất thực tế đang sử dụng. Khi làm thủ tục tặng cho do không phải là người trực tiếp làm thủ tục nên ông không biết rằng thửa đất ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lại không phải là thửa đất ông đang sử dụng. Việc nhầm lẫn hai thửa đất số 856 và 857, tờ bản đồ 36 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không hề biết cho đến khi Tòa án về làm việc. Hiện nay, thửa đất mà vợ chồng ông đang sử dụng đã được ông bà thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lăng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Huân có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của gia đình ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Tuyên là vợ ông Nguyễn Văn H , chị dâu của ông Nguyễn Văn H . Lời trình bày của bà Tuyên thống nhất với lời trình bày của ông Huân. Bà cũng đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Hưng là anh trai ruột của ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H . Nguồn gốc 03 thửa đất hiện nay mà ba anh em ông đang quản lý sử dụng tại thôn Công Bình, xã Xuân Lăng, tỉnh Phú Thọ là của bà Nguyễn Thị Cúc (mẹ đẻ) tặng cho. Trước đây 3 thửa đất này có nguồn gốc từ 01 thửa của bà Cúc, đến năm 2010, bà Cúc cho ba anh em ở riêng nhưng vẫn chưa làm thủ tục tách thửa. Khoảng năm 2011, ông Nguyễn Văn H xây nhà trên một phần đất, năm 2013 ông Nguyễn Văn H xây nhà trên một phần đất. Sau khi xây nhà ông Huân và ông H đã ở ổn định trên phần đất đã xây từ thời điểm đó cho đến nay. Năm 2020, ông Hưng cũng làm nhà trên phần đất được bà Cúc cho. Đến năm 2021,

trước khi chết, bà Cúc làm thủ tục tách đất và tặng cho các con, về ý chí của bà Cúc như thế nào thì ông không biết, ông chỉ biết ông được chia một thửa đất và đã ở ổn định trên phần đất mình được chia từ năm 2020 đến nay. Việc trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông H, ông Huân có chữ ký, điểm chỉ của ông là đúng, nhưng đất này thực chất là của mẹ ông nên việc ông ký vào hợp đồng là để đủ thủ tục. Việc ông H, ông Huân có nhầm lẫn thửa đất hay không ông không biết. Ông xác định ông không liên quan trong vụ án này vì vậy đề nghị Tòa án không triệu tập ông lên làm việc.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lăng trình bày:

Ngày 23/4/2025, Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lăng đã ký kết hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T, theo đó quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lăng cho ông Huân, bà Tuyên vay số tiền 320.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, mục đích vay: Làm mộc và kinh doanh đồ mộc, lãi suất cho vay 7,3%/năm, phương thức trả tiền lãi: Trả lãi hàng tháng, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất thỏa thuận.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Huân, bà Tuyên đã thế chấp thửa đất gia đình đang sử dụng, theo ghi nhận trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 471715 đứng tên ông Nguyễn Văn H (do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021) là thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích: 42,7m², tại TDP Công Bình, thị trấn Thanh Lăng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, cùng tài sản trên đất là 01 nhà mái bằng cùng các công trình phụ cho Quỹ tín dụng. Tại thời điểm thế chấp ông Huân, bà Tuyên và Quỹ tín dụng không biết thửa đất ông Huân và bà Tuyên đang ở và thế chấp không phải là thửa 857 mà là thửa 856. Thực tế ý chí của ông Huân, bà Tuyên là thế chấp thửa đất và nhà mà ông bà đang sinh sống. Do vậy việc thửa đất ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp cho Quỹ tín dụng là thửa 857 là do nhầm lẫn trong quá trình cấp bìa. Vì vậy Quỹ tín dụng đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H theo thực tế đang sử dụng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền đính chính thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huân.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp: Thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, tại TDP Công Bình, thị trấn Thanh Lăng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021) có diện tích: 42,5m². Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4, 1 tầng xây tường gạch, mái lợp tôn do vợ

chồng ông Huân xây dựng. Hiện gia đình ông Nguyễn Văn H đang ở trên diện tích đất này. Thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, tại TDP Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 471715 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021) có diện tích: 42,7m². Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà 03 tầng xây dựng 2013 (02 tầng 01 tum) do vợ chồng ông H xây dựng. Hiện gia đình ông Nguyễn Văn H đang ở trên diện tích đất này.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Ủy ban nhân dân xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ) thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 856, 857 thuộc tờ bản đồ số 36, có địa chỉ tại: Tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc là của bà Nguyễn Thị Cúc (mẹ đẻ ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Văn H) tặng cho ông H và ông Huân. Thực tế sử dụng, gia đình ông Nguyễn Văn H đang ở trên thửa đất số 857, gia đình ông Nguyễn Văn H đang ở trên thửa đất số 856. Ông H và ông Huân đã sử dụng ổn định thửa đất từ năm 2010 đến nay. Trên thửa đất 857, ông H đã xây dựng một ngôi nhà 02 tầng, 1 tum kiên cố từ năm 2013; trên thửa đất 856, anh Huân đã xây 01 ngôi nhà cấp bốn có diện tích 42,5m² từ năm 2010. Anh Hoan và anh Huân đã ở ổn định trên thửa đất, không có tranh chấp gì với nhau cũng như không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của BIDV vẫn giữ nguyên quan điểm như đã khởi kiện. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ng phải thanh toán cho BIDV số tiền tính đến hết ngày 24/4/2026 là 1.829.275.353 đồng, trong đó nợ gốc đã quá hạn là 1.609.226.982 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.089.523 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.958.848 đồng. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/4/2026), nếu ông H , bà Nguyệt vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì BIDV yêu cầu phải chịu lãi suất 7,8%/năm (150% lãi suất trong hạn) trên số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thanh toán hết nợ. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m². Trong trường hợp ông H , bà Nguyệt không trả được nợ, đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất 857, tờ bản đồ số 36 với diện tích 42,7m (đất ở) tại tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Phú Thọ phát biểu quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét

xử đã thực hiện đúng mọi trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ: Điều 117, 119, 385, 398, 401, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thực tế của ông Nguyễn Văn H .

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 24/4/2026 là 1.829.275.353 đồng, trong đó nợ gốc là 1.609.226.982 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.089.523 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.958.848 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/4/2026), ông H , bà Nguyệt phải trả tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất 7,8%/năm cho đến khi thanh toán xong.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m², địa chỉ tại thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ (trước đây là tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc). Trường hợp ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Ng không trả được khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam được đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m²; vị trí đất tại thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, có mốc giới 1-2-3-4-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2025.

3. Về án phí sơ thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận quyền sử

dụng đất theo thực tế sử dụng và đã được Tòa án thụ lý yêu cầu. Tuy nhiên ông Huân đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Huân.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là khởi kiện đòi nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa tổ chức tín dụng và hộ kinh doanh, mục đích vay vốn là để phục vụ mục đích kinh doanh, nên xác định là vụ án Kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Văn H , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt, bà Nguyễn Thị T , nhưng ông H , ông Huân, bà Nguyệt, bà Tuyên vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng tín dụng:

Giữa BIDV và ông Nguyễn Văn H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 01/2023/14565568/HĐTD ngày 14/11/2023 thỏa thuận hạn mức tín dụng là 1.700.000.000 đồng; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 18/3/2024, BIDV giải ngân số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) thỏa thuận lãi suất vay 5,2%; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 160 ngày, ngày đáo hạn 25/8/2024. Ngày 05/4/2024, BIDV giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) thỏa thuận lãi suất vay 5,2%; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 160 ngày, ngày đáo hạn 12/9/2024. Về hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Các nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 119, 385, 398 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng tín dụng nêu trên đã được các bên giao kết hợp pháp và có hiệu lực.

Mặc dù trong hợp đồng tín dụng chỉ một mình ông H ký, nhưng mục đích vay vốn là phục vụ mục đích kinh doanh của hộ kinh doanh, bản thân bà Nguyệt biết khoản vay trên và đã ký giấy ủy quyền để ông H được thay mặt bà thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại BIDV, vì vậy xác định đây là khoản nợ

chung vợ chồng. Ông H , bà Nguyệt phải có nghĩa vụ thực hiện việc trả nợ đối với BIDV.

[2.2] Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi:

Ngày 25/8/2024 ông H , bà Nguyệt vi phạm thời hạn trả nợ gốc số tiền 700.000.000 đồng; ngày 12/9/2024, ông H , bà Nguyệt vi phạm thời hạn trả nợ gốc số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 06/02/2025, BIDV khởi kiện; do vậy hợp đồng tín dụng trên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo hợp đồng đã ký, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, BIDV đã thực hiện nghĩa vụ của bên cho vay về việc giải ngân khoản vay cho khách hàng. Tuy nhiên ông H , bà Nguyệt đã vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng về nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi của khoản vay kể từ ngày 25/8/2024. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi do lỗi hoàn toàn thuộc về bên vay nên BIDV có quyền khởi kiện để yêu cầu trả nợ.

Về nợ gốc, ngày 18/3/2024, BIDV giải ngân số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), ngày 05/4/2024, BIDV giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Quá trình vay vốn, ông H , bà Nguyệt đã trả được 90.773.018 đồng tiền nợ gốc. Việc thanh toán tiền nợ gốc này đã được BIDV chứng minh qua các giao dịch chuyển tiền của ông H . Vì vậy, yêu cầu của BIDV buộc vợ chồng ông H , bà Nguyệt phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 1.609.226.982 đồng còn lại là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về nợ lãi, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 5,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thấy rằng thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn của các bên đều phù hợp với quy định tại Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do vậy, đại diện BIDV yêu cầu ông H , bà Nguyệt phải trả tổng số tiền nợ lãi tính đến ngày 24/4/2026 là 220.048.371 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 150.089.523 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.958.848 đồng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi tiếp theo kể từ ngày xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa đại diện BIDV yêu cầu ông H , bà Nguyệt phải chịu lãi suất quá hạn đối với số tiền còn phải thi hành án kể từ ngày 25/4/2026 theo mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn cho đến khi trả hết nợ là 7,8%/năm. Xét thấy yêu cầu trên của BIDV phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; phù hợp hướng dẫn tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của BIDV trong trường hợp ông H , bà Nguyệt không thanh toán được nợ:

BIDV đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m². Trong trường hợp ông H , bà Nguyệt không trả được nợ, đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất 857, tờ bản đồ số 36 với diện tích 42,7m (đất ở) tại tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lăng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Công Bình, xã Xuân Lăng, tỉnh Phú Thọ).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Bình Xuyên, thông tin về thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho ông H và ông Huân so với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, kê khai đăng ký đất đai là phù hợp, tuy nhiên thực tế ông H đã ở trên thửa đất số 857, ông Huân đã ở trên thửa đất số 856 từ năm 2010 đến nay (có xác nhận của chính quyền địa phương cũng như các hộ xung quanh). Năm 2010, vợ chồng ông Huân xây nhà kiên cố trên thửa đất số 856; năm 2013, vợ chồng ông H xây nhà kiên cố trên thửa đất số 857. Quá trình làm việc, ông H , bà Nguyệt, ông Huân, bà Tuyên đều thống nhất thừa nhận, khi mẹ ông Huân, ông H làm thủ tục tặng cho có ý chí là tặng cho phần đất các con đã và đang sử dụng, việc thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thửa đất thực tế sử dụng là do các thửa đất gần nhau nên có nhầm lẫn về số thửa. Thực tế, thời điểm ông H , ông Huân xây dựng nhà kiên cố trên đất mẹ của các ông là bà Nguyễn Thị Cúc vẫn còn sống đã chỉ ranh giới thửa đất cho các con. Tại thời điểm bà Cúc làm thủ tục tặng cho giữa ông H và ông Huân không có giao dịch đổi tài sản cho nhau; sau thời điểm ông H và ông Huân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai ông vẫn ở trên thửa đất mà mình đã ở từ năm 2010 đến nay. Ông H , ông Huân đều đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo thực tế sử dụng. Căn cứ lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như căn cứ vào thực tế sử dụng đất có đủ cơ sở để khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và ông Huân có sự nhầm lẫn về số thửa đất. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, bị đơn, người có quyền lợi người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cần phải chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng; xử lý tài sản thế chấp theo thực tế sử dụng trong trường hợp ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Ng không trả được nợ cho BIDV. Trường hợp ông H , bà Nguyệt không trả được nợ sẽ phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa 857, tờ bản đồ số 36, có diện tích 42,7m², vị trí thửa đất tại thôn Công Bình, xã Xuân Lăng, tỉnh Phú Thọ có mốc giới 1-2-3-4-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2025.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đính chính thông tin thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H , Nguyễn Văn H . Các đương sự ông Nguyễn Văn H , ông Nguyễn Văn H , BIDV và Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lăng có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đính chính thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế sử dụng, cụ thể:

- Đính chính thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 471715 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021, số vào sổ CS 02505 như sau: Thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,5m².

- Đính chính thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021, số vào sổ CS 02503 như sau: Thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m².

[3] Về chi phí tố tụng: BIDV tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản, đã chi phí xong, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của ông Nguyễn Văn H .

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H , bà Nguyễn Thị Ng phải chịu án phí theo giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện là $36.000.000đ + [3\% \times (1.829.275.353đ - 800.000.000đ)] = 66.878.260$ đồng, làm tròn 66.878.000 đồng. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117, 119, 385, 398, 401, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thực tế của ông Nguyễn Văn H . Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Huân đã nộp tại biên lai thu số 0002869 ngày 09/5/2025 của chi cục

Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Phú Thọ).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 24/4/2026 là 1.829.275.353 đồng, trong đó nợ gốc là 1.609.226.982 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.089.523 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.958.848 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/4/2026), ông H, bà Nguyệt phải trả tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất 7,8%/năm cho đến khi thanh toán xong.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m², địa chỉ tại thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ (trước đây là tổ dân phố Công Bình, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc). Trường hợp ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ng không trả được khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam được đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 857, tờ bản đồ số 36, diện tích 42,7m²; vị trí đất tại thôn Công Bình, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, có mốc giới 1-2-3-4-1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/5/2025 (Có sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đính chính thông tin thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 471716 đứng tên ông Nguyễn Văn H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 471715 đứng tên ông Nguyễn Văn H do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/8/2021. Các đương sự ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam và Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Thanh Lãng có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đính chính thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 66.878.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0002667 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Phú Thọ).

4. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

(Đã ký)

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Luyến - Lê Thị Hồng Khiên

Đôn Minh Tiến

