

Bản án số: 108/2026/DS-PT

Ngày 20-4-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH G

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thương.

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng; bà Võ Thị Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Hồng Vỹ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh G: Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 83/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 10/2026/QĐST-DS ngày 31 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: số 02 đường L, phường V, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê A, chức vụ: Phó Giám đốc N - Chi nhánh Ia P. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Anh T, số CMND: 230706....; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh G. Vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Th, số căn cước công dân: 230835....; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh G. Vắng mặt.

- Ông Võ Tấn H và bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh G. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh G. Do ông Bùi Văn N - Phó Chủ tịch UBND xã P, làm đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

4. Người làm chứng.

- Bà Trần Thị M, ông Lê Văn N, bà Hoàng Thị K; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh G. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tóm tắt nội dung trình bày của đương sự, người làm chứng:

Nguyên đơn trình bày: Ngân hàng N có cho ông Nguyễn Anh T vay số tiền 700.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: 5014LAV202000364 ngày 29/4/2020; thời gian vay là 12 tháng, kể từ ngày ký đến hết ngày 29/4/2021; lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10,5%/năm, lãi suất có biến đổi, điều chỉnh; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần,

mục đích sử dụng vốn vay để trồng và chăm sóc 30ha mía. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng, gồm quyền sử dụng các thửa đất số: 289, 290, 402, 436, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 1.664m² (trong đó đất ở: 400m², đất vườn 471m² và đất lúa 793m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q 712549 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 26/12/2000 cho ông Lê Hữu H, ngày 08/10/2015, được đính chính chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Anh T; vị trí đất tại Thôn B, xã C, huyện I, tỉnh G (nay là xã P, tỉnh G). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 60/20/TC ngày 29/4/2020, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I chứng thực và được đăng ký thế chấp ngày 29/4/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I. Tính đến ngày 26/10/2020, ông T chỉ trả lãi suất cho Ngân hàng được số tiền lãi suất là: 36.447.945 đồng rồi thôi. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông T phải thanh toán nợ nhưng ông Tuấn không thực hiện nên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 29/4/2021.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Th phải liên đới trả nợ toàn bộ số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi suất theo hợp đồng tín dụng. Nếu ông T, bà Th không trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Ông T, bà Th xác nhận vào ngày 29/4/2020 có vay của Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng, có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 60/20/TC ngày 29/4/2020 với Ngân hàng. Tuy nhiên, ông T, bà Th xác định chỉ thế chấp các thửa đất số 289 và 290, tờ bản đồ số 18 diện tích 871m² (trong đó đất ở: 400m², đất vườn 471m²) theo GCNQSDĐ số Q 712549 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 26/12/2000. Ngoài 02 thửa đất nêu trên ông T, bà Th không có và không thể chấp cho Ngân hàng thửa đất nào khác. Đối với các thửa đất lúa số 402 và 436, tờ bản đồ số 18, diện tích 793m² theo GCNQSDĐ số Q 712549 và theo hợp đồng thế chấp tài sản không phải là tài sản của ông T, bà Th. Lý do vì sao các thửa đất này lại thể hiện trong GCNQSDĐ thì ông T, bà Th không biết. Khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ mà không xuống thực địa để xem xét, thẩm định, kiểm tra, xác minh đối với các thửa đất nên không biết có người khác đang quản lý, sử dụng, đây là lỗi của Ngân hàng. Ngân hàng Nông nghiệp khởi kiện yêu cầu ông T, bà Th phải thanh toán tổng số tiền 1.221.145.205 đồng, trong đó: nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/9/2025) là 521.145.205 đồng thì ông T, bà Th đồng ý và yêu cầu xử lý tài sản đối với các thửa đất số 289 và 290 tờ bản đồ số 18 theo hợp đồng thế chấp, vì đây là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà, không tranh chấp với ai. Còn đối với các thửa đất lúa số 402 và 436, tờ bản đồ số 18 không phải là tài sản của ông T, bà Th mà là của người khác nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tấn H, bà Trần Thị Th trình bày: Nguồn gốc các thửa đất số 47, tờ bản đồ số 54 thuộc GCNQSDĐ số AP 944072 do UBND huyện I cấp ngày 03/12/2009 và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 54 thuộc GCNQSDĐ số AP 944071 do UBND huyện I cấp ngày 03/12/2009 được vợ chồng ông H, bà Th mua lại của vợ chồng ông Trần Đức Đ (đã chết), bà Hoàng Thị K (ông Đ, bà K là cha mẹ đẻ của bà Th) vào năm 2007. Năm 2009, ông H, bà Th được cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên. Về nguồn gốc 02 thửa đất lúa này được ông Đ, bà K mua lại của ông Lê Hữu H từ năm 2002. Ông H, bà Th không biết việc 02 thửa đất số 47 và 63, tờ bản đồ số 54 hiện ông, bà đang quản lý, sử dụng và được cấp GCNQSDĐ vào năm 2009 lại bị cấp trùng thành các thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18, theo GCNQSDĐ số Q 712549 cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 08/10/2015. Ông H, bà Th không biết việc ông

T, bà Th thể chấp các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền. Việc cấp trùng đất nêu trên là do lỗi của cơ quan cấp đất; Ngân hàng có lỗi khi nhận thế chấp đối với các thửa đất số 402 và 436 của ông T, bà Th đã không xuống kiểm tra, xem xét, thẩm định thực tế đối với các thửa đất này nên không biết ông, bà đang quản lý, sử dụng. Ông H, bà Th không đồng ý xử lý đối với các thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18 để thu hồi nợ.

Ủy ban nhân dân xã P trình bày: Các thửa đất 402 và 436, tờ bản đồ số 18 có bị cấp trùng thành thửa 47 và 63, tờ bản đồ số 54 hay không và trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất 402 và 436, tờ bản đồ số 18; các thửa đất 47 và 63, tờ bản đồ số 54 có đúng quy định của pháp luật đất đai hay không thì UBND xã P chưa nhận được phản ánh của người dân và cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai. Do vậy, UBND xã không có cơ sở xem xét, trả lời cho Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là bà Trần Thị M trình bày: Bà là mẹ đẻ của ông Nguyễn Anh T. Trước đây, vợ chồng bà M có mua đất thổ cư là thửa đất số 289, 290 của ông Lê Văn N là con trai út của ông Lê Hữu H, không mua 02 mảnh đất ruộng lúa. Năm 2015, khi ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Th có nhu cầu vay vốn Ngân hàng thì hai bên mới làm hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Anh T. Khi làm thủ tục sang tên, bà M không biết GCNQSDĐ gốc cấp cho ông Lê Hữu H có bao nhiêu thửa đất. Bà M chỉ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên 02 thửa đất thổ cư cho ông Nguyễn Anh T; lý do vì sao các thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18 là đất ruộng lúa thể hiện trong GCNQSDĐ của Nguyễn Anh T thì bà M không biết.

Người làm chứng là ông Lê Văn N trình bày: Ông N là con của ông Lê Hữu H. Vào khoảng năm 1999-2000, khi Nhà nước làm thủ tục cấp bìa đỏ đại trà cho người dân, cán bộ địa chính ghi tên Lê Hữu H là không đúng. Tuy nhiên, sau khi được cấp GCNQSDĐ thì gia đình ông N không để ý nên không biết việc này, đến khi bán đất cho bà M, ông D thì mới biết. Trước đây, gia đình ông N có sử dụng các thửa đất số 289, 290, 402, 436, tờ bản đồ số 18, trong đó thửa đất số 289 và 290 là đất thổ cư có nhà gỗ 03 gian lợp ngói; các thửa đất số 402 và 436 là đất trồng lúa. Năm 2006, khi mẹ ông N còn sống thì gia đình ông N có bán các thửa đất 289 và 290 cho vợ chồng bà M, ông D (do ông Nguyễn Anh T là con trai đứng tên); thửa đất số 402, 436 là đất trồng lúa có diện tích khoảng 500m² thì cha, mẹ ông N gán trả nợ cho vợ chồng ông Trần Đức Đ (đã chết), bà Hoàng Thị K hiện ở thôn B, xã C vào năm 2002 để trả nợ 01 chỉ vàng. Ông N xác định gia đình ông không bán 02 thửa đất số 402, 436, tờ bản đồ số 18 cho ông Nguyễn Anh T. Sau này ông Võ Tấn H là con rể của ông Đ, bà K mua lại 02 thửa đất lúa nêu trên như thế nào thì ông N không biết. Ông N không có ý kiến gì đối với 04 thửa đất nêu trên.

Người làm chứng là bà Hoàng Thị K trình bày: Bà K là vợ của ông Trần Đức Đ và là mẹ của bà Trần Thị Th; ông Võ Tấn H là con rể. Trước đây, ông Lê Hữu H có vay của vợ chồng bà K 01 chỉ vàng, đến hạn trả nợ ông H không có khả năng trả nợ nên đã gán căn nợ cho vợ chồng bà K 01 mảnh đất ruộng có diện tích khoảng 700m², địa chỉ đất tại thôn B, xã C. Bà K không nhớ cụ thể thời gian căn nợ, không biết số thửa đất. Tại thời điểm căn nợ thì đất đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa thì bà K cũng không biết. Năm 2007, do già yếu nên vợ chồng bà K đã bán lại toàn bộ diện tích đất ruộng lúa nêu trên cho vợ chồng ông Võ Tấn H, bà Trần Thị Th với giá 30.000.000 đồng. Từ đó đến nay ông H, bà Th trực tiếp sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2009.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - G đã căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều

39, các Điều: 91, 92, 96, 147, 157, 158, 229, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 116, 117, 122, 123, 130, 131, 275, 280, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều: 90, 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều: 27, 45, 152 Luật Đất đai năm 2024; các Điều: 27, 29, 30, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Th phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 5014LAV202000364 ngày 29/4/2020, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/9/2025) là 1.221.145.205 đồng, trong đó: nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi tính là 521.145.205 đồng. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông T, bà Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi đối với khoản vay nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản nợ là: Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 289 và 290, tờ bản đồ số 18, tổng diện tích 1060m²; tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà tạm diện tích 136m² tại Thôn B, xã C, huyện I, tỉnh G (nay là Thôn B, xã P, tỉnh G) theo GCNQSDĐ số Q 712549 do UBND huyện A cấp ngày 26/12/2000 cho ông Lê Hữu H, được đăng ký chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Anh T ngày 08/10/2015, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/20/TC ngày 29/4/2020, được Ủy ban nhân dân xã Chư Răng, huyện Ia Pa chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện I ngày 29/4/2020 .

-Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là các thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18, diện tích là 604m² tại Thôn B, xã C, huyện I, tỉnh G (nay là Thôn B, xã P, tỉnh G) theo GCNQSDĐ số Q 712549 do UBND huyện A cấp ngày 26/12/2000 cho ông Lê Hữu H, ngày 08/10/2015 được đính chính chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Anh T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/20/TC ngày 29/4/2020.

-Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/20/TC ngày 29/4/2020, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện I ngày 29/4/2020 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, lãi suất chậm thanh toán, án phí, quyền kháng cáo, kiến nghị UBND xã P kiểm tra, xem xét, rà soát quy trình, thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 402, 436 tờ bản đồ 18.

3. Về kháng cáo, kháng nghị:

Về kháng cáo: Ngày 30-9-2025, nguyên đơn là Ngân hàng N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo; Viện Kiểm sát không kháng nghị.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung, đề

ngợi Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng họ vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng N về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy: Tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là bà Th đều thống nhất thừa nhận việc Ngân hàng N đã cho ông Nguyễn Anh T vay số tiền 700.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: 5014LAV202000364 ngày 29/4/2020; thời gian vay là 12 tháng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số: 289, 290, 402, 436, tờ bản đồ số 18, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 60/20/TC được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I ngày 29/4/2020. Ông T đã trả lãi suất cho Ngân hàng được số tiền 36.447.945 đồng rồi thôi nên Ngân hàng đã nhiều lần đòi nợ nhưng ông T không trả.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T và bà Th phải liên đới trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.221.145.205 đồng, trong đó: nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi là 521.145.205 đồng, là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét kháng cáo của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

-Đối với thửa đất số 289 và 290, tờ bản đồ số 18 có tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà tạm, mái lợp ngói, tường đất, khung gỗ diện tích 136m². Đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T, bà Th. Tuy tài sản gắn liền với đất chưa được chứng nhận quyền sở hữu, nhưng hai bên thỏa thuận là tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là đúng.

-Đối với thửa đất số 402 và 436, tờ bản đồ số 18 ghi trong GCNQSDĐ số Q 712549 do UBND huyện A cấp cho ông Lê Hữu H ngày 26/12/2000, được đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Anh T ngày 08/10/2015 mà Ngân hàng nhận thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 60/20/TC ngày 29/4/2020. Đây không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T, bà Th. Tại Sổ mục kê và Sổ địa chính năm 2009 thì thửa đất số 402 nay là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 54 đã được UBND huyện I cấp GCNQSD đất số AP 944072 ngày 03/12/2009 cho ông Võ Tấn H và bà Trần Thị Th; thửa đất số 436 nay là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 54 đã được UBND huyện I cấp GCNQSD đất số AP 944071 ngày 03/12/2009 cho ông Võ Tấn H và bà Trần Thị Th. Chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã chứng minh được rằng ông T, bà Th không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 402 và 436.

Như vậy, việc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 402 và 436 cho ông Nguyễn Anh T theo GCNQSD đất số Q 712549 ngày 08/10/2015 là không đúng đối tượng, trái pháp luật mà đúng ra Tòa án cần phải tuyên hủy một phần quyết định hành chính đối với nội dung chứng nhận hai thửa đất nêu trên theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không xem xét, thẩm định tài sản thế chấp đối với thửa đất số 402 và 436, không yêu cầu bên thế chấp là ông T, bà Th cung cấp đầy đủ thông tin về thực trạng tài sản thế chấp theo quy định, đã vi phạm quy trình thẩm định tài sản bảo đảm, không tuân thủ Quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước đối với các tổ chức tín dụng và vi phạm quy định xét duyệt cấp tín dụng,

được quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật các Tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng. Do đó, Ngân hàng không phải là Bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông T, bà Th thế chấp tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với nội dung thế chấp thửa đất 402 và 436, là có căn cứ.

[3] Ông H, bà Th là chủ sử dụng thửa đất 47 và 63, tờ bản đồ số 54 theo các GCNQSDĐ số AP 944072 và AP 944071, ngày 03/12/2009. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà Th không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với GCNQSDĐ đất số Q 712549 do UBND huyện A cấp ngày 26/12/2000 cho ông Lê Hữu H được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 08/10/2015. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 152 Luật đất đai năm 2024 và Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai” thì Chủ tịch UBND xã P có trách nhiệm đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 402 và 436 nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - G.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Buộc Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0003927 ngày 21-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh G.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh G;
- TAND khu vực 12- G;
- VKSND khu vực 12- G;
- Phòng THA dân sự khu vực 12- G;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

Trần Văn Thương

