TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2026/DS-PT
Ngày 20-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan, bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận cũ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 662/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 469/2025/QĐ-PT ngày 23/12/2025; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 495/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 10/2026/QĐPT-DS ngày 27/01/2026 và Thông báo mở lại phiên toà số 05/TB-TA ngày 27/02/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S (Ngân hàng S1); Địa chỉ: Số G phố T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Đỗ Quang H, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quang H: Ông Nguyễn A, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng S1 – Chi nhánh B1. Địa chỉ: Số B - B - B V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn A ủy quyền lại cho:

1. Ông Nguyễn Minh T - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ Hội sở

2. Ông Nguyễn Thanh C – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ khu vực Miền Trung

3. Ông Nguyễn Vũ Bảo T1 – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ khu vực M.

Địa chỉ: Số B - B - B V, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: 1. Ông Trần Quang H1, sinh năm 1990;

2. Bà Văn Thị Bích T2, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị Bích T2 và ông Trần Quang H1: Bà Lê Thị N, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973;

2. Bà Văn Thị Kim L – sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị Kim L: Ông Nguyễn Văn B sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Văn Vũ Công M – sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn 2, xã Hàm Liêm, tỉnh Lâm Đồng

4. Nguyễn Văn L1 – sinh năm 1967;

5. Lê Thị Thu H2 – sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Hàm Liêm, tỉnh Lâm Đồng

6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Văn Thị Kim L và bà Lê Thị N.

Tại phiên toà có mặt: ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Vũ Bảo T1, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Thu H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trình bày:

Ngày 20/10/2020, vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 ký hợp đồng tín dụng số 097/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B1 với nội dung như sau: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng, mục đích vay: Vay bổ sung vốn mua bán hải sản, thời hạn vay vốn: 12 tháng, từ ngày 20/10/2020 đến ngày 20/10/2021, lãi suất 12,1%/năm, quá hạn bằng 150% lãi suất cho trong hạn. Hiện khoản vay đã quá hạn từ ngày 21/10/2021. Tính đến ngày 17/6/2025, vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.500.000đồng, lãi trong hạn 184.109.568đ, lãi quá hạn 1.197.542.147đ và lãi trên lãi chậm trả là 44.402.253đ, tổng cộng gốc và lãi 2.926.053.968đ, đã trả tiền lãi 32.019.865đ còn lại 2.894.034.103đ chưa trả. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông Trần Quang

H1, bà Văn Thị Bích T2 đã ký Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019, đăng ký giao dịch đảm bảo theo qui định gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN753893 do UBND huyện H cấp ngày 18/12/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN724279 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2008 đứng tên ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N cập nhật biến động ngày 03/10/2018 sang tên Văn Thị Bích T2. Do vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 không trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu giải quyết: Buộc vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP S tiền gốc và lãi 2.894.034.103đ và lãi phát sinh kể từ ngày 18/6/2025 cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bà Văn Thị Bích T2 và ông Trần Quang H1 là bà Lê Thị N trình bày:

Bị đơn thống nhất số tiền vay, lãi suất, tài sản thế chấp như nguyên đơn trình bày. Theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì bị đơn không đồng ý trả lãi mà chỉ đồng ý trả gốc 1,5 tỷ đồng. Năm 2009 bà và ông M có bán cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Thu H2 diện tích 110m^2 (đo đạc hiện trạng 86,7m^2) và 2001 bà và ông M có bán cho ông Nguyễn Văn B và bà Văn Thị Kim L diện tích 60,1m^2 trong thửa đất số 04, diện tích 240m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 724279 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2008. Bà N đề nghị không phát mãi phần đất vợ chồng bà đã bán mà để lại phần đất này cho người mua sử dụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Văn Thị Kim L trình bày:

Trên thửa đất số 04, diện tích 240m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 724279 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2008 mà ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 thế chấp cho Ngân hàng TMCP S có một tiệm uống tóc 60,1m^2 là của vợ chồng ông do năm 2001 ông M và bà N bán cho vợ chồng ông diện tích đất này. Khi ông làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía sau đất thổ cư ra sổ được còn phía trước 60,1m^2 là đất trồng cây hàng năm nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà còn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ thửa đất số 04, diện tích 240m^2, trong đó có 60,1m^2 là tiệm uốn tóc của ông thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 60,1m^2 xây dựng tiệm uốn tóc của vợ chồng ông bà.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V Vũ Công M trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị N nhưng đã ly hôn năm 2010. Trong thời kỳ hôn nhân, ông và bà N có tài sản chung là thửa đất số 04, diện tích 240m^2 và thửa đất số 7, diện tích 145m^2. Sau khi ly hôn, ông để lại hai thửa đất này tặng cho con tên Văn Thị Bích T2, bà Lê Thị N mang hai thửa đất này đi vay ngân hàng thì ông không biết nhưng nay ngân hàng khởi kiện đòi phát mãi tài sản thế chấp thì ông đồng ý. Tuy nhiên, thửa đất số 04, diện tích 240m^2 thì năm 2008, ông và bà N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B và bà Văn Thị Kim L diện tích 60,1m^2 và năm 2009 ông và bà N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Thu H2 110m^2. Khi phát mãi tài sản thì để lại đất này cho ông B và ông L1 sử dụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Thu H2 trình bày:

Vào năm 2009, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông M và bà N diện tích đất 110m^2 (đo đạc hiện trạng 86,7m^2) trong thửa đất số 04, diện tích 240m^2. Nay bà N thế chấp diện tích đất 110m^2 ông bà đã mua cho ngân hàng và Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ thửa đất số 04, diện tích 240m^2 thuộc đó có 110m^2 của ông bà thì ông bà không đồng ý. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 110m^2 (đo đạc hiện trạng 86,7m^2) ông bà đã mua.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (cũ) quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 325, Điều 351, Điều 352, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 26, Điều 27, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024. Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017. Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và Gia đình. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, buộc vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền gốc 1.500.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn từ ngày 21/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/6/2025 là 1.394.034.103đ, tổng cộng 2.894.034.103đ (hai tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu không trăm ba mươi bốn ngàn một trăm lẻ ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo 17/6/2025 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 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 Thương mại Cổ phần S cho vay.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp của bà Văn Thị Bích T2 tọa lạc tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 00, diện tích 145m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN753893 do UBND huyện H cấp ngày 18/12/2008 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 240m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN724279 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2008 đứng tên ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N cập nhật biến động ngày 03/10/2018 sang tên Văn Thị Bích T2 theo Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 03/10/2019 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 60,1m^2 ông đã nhận chuyển nhượng của ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Thu H2 yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 110m^2 (đo đạc hiện trạng 86,7m^2) ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền và nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Thu H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, bà theo hướng vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-Cn/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với diện tích 110m^2 (hiện trạng 86,7m^2) cho vợ chồng ông. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm. Chấp nhận cho bà Văn Thị Bích T2 và ông Trần Quang H1 trả từ từ số tiền 1.500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu trả lãi do bị đơn bị ảnh hưởng bởi dịch Covid 19. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B; ông Nguyễn Văn L1 và bà Lê Thị Thu H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc vay vốn của bà T2 không thuộc trường hợp được cơ cấu lại thời gian trả nợ, nếu người vay có yêu cầu thì ngân hàng có thể xem xét miễn, giảm lãi suất theo quy định.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo. Bị đơn đồng ý trả dần nợ gốc và đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi vì thời điểm vay vốn đúng vào lúc dịch Covid 19 bùng phát nên ngân hàng phải cơ cấu lại thời gian trả nợ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông B, bà L, ông L1, bà H2: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với diện tích đất mà các ông bà đã mua của bà N, ông M trước khi thửa đất này thế chấp ngân hàng và tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp, ngân hàng đã biết thửa đất này bà N, ông M đã bán một phần cho các ông bà nhưng ngân hàng vẫn nhận thế chấp toàn bộ thửa đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền gốc và tiền lãi cho nguyên đơn là có căn cứ. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 04, diện tích 240m^2: Khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng đã biết thửa đất nêu trên có phần đất cho người khác sử dụng, có tài sản của người khác nhưng ngân hàng vẫn nhận thế chấp

toàn bộ thửa đất nên hợp đồng thế chấp đới với thửa đất này là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Văn Vũ Công M đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn đối yêu cầu trả nợ của nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng: Ngày 20/10/2020, vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 ký hợp đồng tín dụng số 097/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền gốc 1.500.000.000đ. Xét thấy, hợp đồng cho vay nêu trên được lập thành văn bản nên có hình thức đúng quy định tại khoản 1 Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Thống đốc Ngân hàng N1; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện; do đó, hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Đến hạn trả nợ vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 không trả. Do đó, số nợ gốc ông H1, bà T2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là 1.500.000.000 đồng.

Theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ, thỏa thuận lãi suất trong hạn là 12,1%/năm (lãi suất điều chỉnh theo biên độ 4,8%/năm), lãi quá hạn là 150% lãi trong hạn, thời hạn trả là 12 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn buôn bán hải sản, thời hạn vay vốn: 12 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2, ông H1 chỉ trả lãi số tiền 32.019.865đ thì không trả nữa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Lê Thị N trình bày do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 nên yêu cầu Toà án áp dụng Thông tư 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 của Ngân hàng N1 để miễn toàn bộ lãi quá hạn cho bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù bị đơn vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trong thời gian dịch Covid 19 bùng phát, tuy nhiên, trong quá trình vay bị đơn cho rằng gặp khó khăn, muốn miễn tiền lãi nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc có liên hệ Ngân hàng để đề nghị xem xét miễn lãi và theo quy định của Ngân hàng N1 thì với mục đích vay vốn nêu trên không thuộc đối tượng được cơ cấu lại thời gian trả nợ. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả lãi trên nợ gốc tính từ ngày 21/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi trên nợ lãi trong hạn chưa trả là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng, buộc bị đơn phải trả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn về nội dung này không có sở chấp nhận.

[4] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà Văn Thị Bích T2 có thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 240m^2 (đất nông nghiệp) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN724279 do UBND

huyện H cấp ngày 19/11/2008 ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N cập nhật biến động ngày 03/10/2018 sang tên bà Văn Thị Bích T2.

Theo báo cáo kết quả thẩm định giá của Ngân hàng đề ngày 28/9/2020 thể hiện thửa đất số 04 bị chiếm dụng một phần diện tích là 40m^2 bên trái và 140m^2 bên phải, diện tích thực tế còn lại là 60m^2. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Hàm Thuận Bắc (cũ) thì trên thửa đất số 04, có tài sản là tiệm uống tóc 60,1m^2 của vợ chồng ông B, bà L (theo trình bày của bà N và ông B, bà L thì vợ chồng bà N đã chuyển nhượng phần đất này cho ông B, bà L vào năm 2001); phần đất 86,7m^2 là đất trống (phần đất này theo trình bày của bà N và ông L1, bà H2 thì vợ chồng bà N đã chuyển nhượng cho ông L1, bà H2 vào năm 2009).

Xét thấy, tài sản thế chấp là thửa đất số 04, diện tích 240m^2 trước đây vợ chồng bà N đã chuyển nhượng một phần cho ông B, bà L và ông L1, bà H2 nhưng hợp đồng không có công chứng, chứng thực, toàn bộ thửa đất là đất trồng cây hàng năm khác nên diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định của UBND tỉnh B (cũ), cũng chính vì vậy nên đến thời điểm này các bên cũng chưa thực hiện được việc tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng. Do vậy, các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên được công chứng theo quy định, việc thế chấp đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đăng ký giao dịch bảo đảm vào sổ địa chính. Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Nội dung tranh chấp đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất 04, diện tích 240m^2 có tình huống giống Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

Tình huống: Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[6] Theo quy định của pháp luật và giải pháp pháp lý tại án lệ nêu trên thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Bích T2 và Ngân hàng có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng và không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Do vậy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận. Ông B, bà L là người nhận chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên và đã xây dựng trên đất một căn nhà làm tiệm uốn tóc thì có quyền ưu tiên mua khi phát mãi tài sản thế chấp, ông B, bà L và ông L1, bà H2 nếu không có lối đi vào thửa đất của các ông bà thì có quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Thu H2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị Bích T2, ông Trần Quang H1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Thu H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Khoản 2 Điều 227, Khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 325, Điều 351, Điều 352, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

- Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và Gia đình;

- Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, buộc vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền gốc 1.500.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn từ ngày 21/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/6/2025 là **1.353.384.605đ**, tổng cộng 2.853.384.605đ (hai tỷ tám trăm năm mươi ba triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm lẻ năm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo 17/6/2025 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 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 Thương mại Cổ phần S cho vay.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp của bà Văn Thị Bích T2 tọa lạc tại Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 00, diện tích 145m^2 thuộc

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN753893 do UBND huyện H cấp ngày 18/12/2008 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 240m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN724279 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/2008 đứng tên ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N cập nhật biến động ngày 03/10/2018 sang tên Văn Thị Bích T2 theo Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 03/10/2019 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 60,1m^2 ông đã nhận chuyển nhượng của ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Lê Thị Thu H2 yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 276/2019/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 03/10/2019 đối với 110m^2 (đo đạc hiện trạng 86,7m^2) ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Văn Vũ Công M và bà Lê Thị N.

3. Về chi phí tố tụng:

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ và đo đạc đất, số tiền tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản là 6.808.000đ (sáu triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng) do Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận do vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 hoàn trả.

+ Vợ chồng ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 phải chịu 6.808.000đ (sáu triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

4. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Trần Quang H1 và bà Văn Thị Bích T2 phải chịu 89.067.692đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 37.808.000đ (ba mươi bảy triệu tám trăm lẻ tám ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0019571 ngày 11/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B đã nộp đủ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003052 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng nên không nộp nữa.

+ Ông Nguyễn Văn L1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số

0003308 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng nên không nộp nữa.

+ Bà Lê Thị Thu H2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003309 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng nên không nộp nữa.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Ông Trần Quang H1, bà Văn Thị Bích T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000028 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông H1, bà T2 đã nộp đủ.

+ Ông Nguyễn Văn L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000030 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông L1 đã nộp đủ.

+ Bà Lê Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000031 ngày 08/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà H2 đã nộp đủ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/3/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quản