

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 66/2026/DS-PT

Ngày 21-9-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ

Ông Vi Đức Trí

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Ngọc Dinh, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thanh Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 21-9-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2026/TLPT-DS ngày 06-8-2026 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 05-05-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2026/QĐ-PT, ngày 10-8-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2026/QĐ-PT, ngày 28-8-2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần H2; địa chỉ: Số E, N, phường L, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Đức Q, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng H2.

Người được uỷ quyền lại (theo Giấy uỷ quyền số 10575/2026/GUQ-TGD12 ngày 17-9-2026).

1. Ông Trần Hoàng H; căn cước công dân số 031093004***; Ngân hàng M;

2. Bà Hoàng Hồng T, căn cước công dân số 001183049***; Ngân hàng M;

Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà R, số E, N, phường L, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1972; căn cước công dân số C1; địa chỉ: Số C, ngõ H, đường B, khối F, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Đức N, căn cước công dân số 020062004***; vắng mặt;
2. Bà Nguyễn Thị B, căn cước công dân số 020160006***; có mặt;
3. Bà Nguyễn Thị C; căn cước công dân số 020167007***; có mặt;
4. Ông Trịnh Công T1; vắng mặt;
5. Bà Bé Thị T2, căn cước công dân số 020160003***; có mặt;
6. Anh Trịnh Công D; vắng mặt;
7. Chị Nguyễn Thu G, căn cước công dân số 020186001***; vắng mặt;
8. Anh Nguyễn Hoài N1, căn cước công dân số 020083000***; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Lý Mạnh T3, sinh năm 1982, vắng mặt;
2. Ông Tô Thanh H1, sinh năm 1953, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng TMCP H2, là bị đơn trong vụ án.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 05-3-2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Chi nhánh L2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thị L1 ký Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số 111-00026847.05830/2024/HĐCV. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị L1 vay 700.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày nhận nợ 06-3-2024; mục đích vay để mua sắm trang thiết bị, nội thất gia đình.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024. Theo Hợp đồng, bà Nguyễn Thị L1 thế chấp tại Ngân hàng thửa đất số 34, thuộc tờ bản đồ số 72 (BĐCL 2016), có diện tích 1.375,3m² là đất trồng cây hằng năm khác; địa chỉ tại Khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 11-01-2024 mang tên bà Nguyễn Thị L1 (gọi tắt là thửa đất số 34). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch

bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay phát sinh nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị L1 thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phí theo Hợp đồng đã ký (tạm tính đến ngày 29-4-2026) là 824.105.598 đồng, trong đó nợ gốc 681.762.551 đồng, nợ lãi 142.343.047 đồng. Kể từ ngày 30-4-2026, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận Hợp đồng đã ký, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34 theo Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã triệu tập nhưng bà Nguyễn Thị L1 không đến Tòa án làm việc và không gửi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Vì vậy, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị L1 theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Bé Thị T2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 34 là của bà. Ngày 09-01-2024 bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 34 cho bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L1 đã được đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 nhưng thực tế gia đình bà vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất này, trên đất có tài sản của vợ chồng bà tạo dựng. Việc bà Nguyễn Thị L1 thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng để vay tiền, vợ chồng bà không biết. Trước đó, năm 2023, vợ chồng bà có viết giấy chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị B và vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Công T1 và đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận; bà không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà Nguyễn Thị B và vợ chồng bà Nguyễn Thị C trong cùng vụ án này.

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Ngày 06-6-2023 bà nhận chuyển nhượng khoảng 200m² đất thuộc một phần thửa đất số 34 với vợ chồng bà Bé Thị T2 với giá 400.000.000 đồng; hai bên làm giấy mua bán viết tay, bà đã thanh toán đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng vì ông Nguyễn Đức N nói bà Nguyễn Thị L1 đang cầm GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà trồng rau trên diện tích đất đó và ở nhờ tại ngôi nhà (lều quán) bỏ không, làm bằng tôn

mà vợ chồng bà Bé Thị T2 đã tạo dựng.

Bà Nguyễn Thị C và ông Trịnh Công T1 và con trai là Trịnh Công D trình bày: Ngày 12-4-2023, vợ chồng bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Bé Thị T2 khoảng 150m² đất thuộc một phần thửa đất số 34, với giá 200.000.000 đồng. Hai bên làm giấy mua bán viết tay, vợ chồng bà đã thanh toán đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng vì ông Nguyễn Đức N nói bà Nguyễn Thị L1 đang cầm GCNQSDĐ chưa trả. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà dựng nhà tạm (ghép tôn) trên đó để sinh sống cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Công T1 và anh Trịnh Công D đều trình bày: Việc ông Nguyễn Đức N bán thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1 (trong đó có cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho các bà); Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Công T1, anh Trịnh Công D đều không biết. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 34, không thấy Ngân hàng đến xác minh, thẩm định tài sản thế chấp; đến năm 2025 khi Ngân hàng đến làm việc thì các ông bà mới biết việc này. Vì vậy, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Công T1, anh Trịnh Công D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không ai có yêu cầu độc trong vụ án này.

Đối với ông Nguyễn Đức N và 02 con là anh Nguyễn Hoài N1 và chị Nguyễn Thu G: Đã được triệu tập, tổng đạt hợp lệ nhưng không hợp tác, nên không có lời khai trong hồ sơ. Ông Nguyễn Đức N có đơn xin xét xử vắng mặt.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 34 có một phần ngôi nhà, loại nhà 3A do ông Nguyễn Đức N và bà Bé Thị T2 xây dựng và hiện đang quản lý sử dụng. 01 nhà quây bằng tôn do vợ chồng bà Nguyễn Thị C quản lý sử dụng. 01 nhà lều quán do bà Nguyễn Thị B đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, trên đất còn có sân lát gạch, sân bê tông, 02 đường bê tông, tường rào, cổng và một số cây trồng (xoài, trám, ổi, sấu, nhãn, lộc vùng...) do bà Bé Thị T2 trồng. Theo bà Nguyễn Thị B xác định, diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Bé Thị T2 là 349,7m² có vị trí đỉnh thửa A10-A11-A12-A13-C12. Theo bà Nguyễn Thị C xác định diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Bé Thị T2 là 118,7m² có vị trí đỉnh thửa A2-A3-A4-A5-A6-B6-C5-B5-C4-B4 và 216m² có vị trí đỉnh thửa B3-B4-C4-B5-B7-B2-A21-A22-A23.

Người làm chứng, ông Tô Thanh H1, ông Lý Mạnh T3 cho biết: Ông Tô Thanh H1 làm trưởng khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn từ năm 2017 đến năm 2024; ông Lý Mạnh T3 làm trưởng khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn từ năm 2024 đến nay. Trong thời gian làm trưởng khu, ông Tô Thanh H1 được ký xác nhận vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Bé Thị T2 với bà Nguyễn Thị B; Giấy chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Bé Thị T2 với vợ chồng bà Nguyễn Thị C. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị B và vợ chồng bà Nguyễn Thị C quản lý sử dụng đất và sinh sống tại thửa đất số 34.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định: Thời điểm bà Nguyễn Thị L1 ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 34 với Ngân hàng, trên thửa đất số 34 đã có tài sản các gia

đình bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị B và những gia đình này thực tế đang quản lý sử dụng, sinh sống trên thửa đất số 34. Khi nhận tài sản thế chấp, Ngân hàng đã không thẩm định đầy đủ thực trạng tài sản nên không phát hiện việc tài sản thế chấp đang do người khác quản lý sử dụng. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng, có yếu tố gian dối và Ngân hàng không ngay tình.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 05-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn quyết định:

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

1.1. Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc và nợ lãi (tạm tính đến ngày 29-04-2026) là 824.105.598 đồng (tám trăm hai mươi tư triệu một trăm linh năm nghìn năm trăm chín mươi tám đồng), trong đó: Tiền nợ gốc: là 681.762.551 đồng; nợ lãi là 142.343.047 đồng; theo hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số 111-000684705830/2024/HĐCV ngày 05-3-2024.

1.2. Kể từ ngày 30-04-2026 cho đến khi thi hành xong, bà Nguyễn Thị L1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ số 111-000684705830/2024/HĐCV ngày 05-3-2024 mà các bên đã ký kết. 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 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.

2. Về xử lý tài sản đảm bảo: Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 34 khi bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện nghĩa vụ trả, hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ

Đình chỉ giải quyết đối với diện tích 4,7m² thuộc một phần thửa đất số 33 vị trí đỉnh thửa A19, A20, B1 và A21, A22, A23 và các tài sản trên đất. Các đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng và bà Nguyễn Thị L1 mỗi bên phải chịu 1/2 tiền chi phí tố tụng là 8.867.500 đồng (tám triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng). Xác nhận Ngân hàng đã nộp và chi trả toàn bộ chi phí tố tụng nên bà Nguyễn Thị L1 phải trả Ngân hàng số tiền chi phí tố tụng là 8.867.500 đồng (tám triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

Bị đơn Nguyễn Thị L1 phải chịu tiền án phí án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.723.167 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

Ngân hàng M phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Ngân hàng đã nộp, theo biên lai số 000577 ngày 18-02-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ, hoàn trả lại Ngân hàng 15.985.390 đồng (mười lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Trong hạn luật định, nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Ngày 04-6-2026, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số 21/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 05-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn với lý do: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng nhưng tại mục 2 phần Quyết định của Bản án lại mâu thuẫn với nhận định, gây khó khăn cho Thi hành án. Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 126 của Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng là không phù hợp. Sai sót về việc xác định nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành lấy lời khai bổ sung đối với bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C; kết quả:

Bà Bé Thị T2 trình bày:

Bà Bé Thị T2 và ông Nguyễn Đức N có 02 người con là anh Nguyễn Hoài N1 và chị Nguyễn Thu G; bà Nguyễn Thị B là chị gái ruột của ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị C là em gái ruột của ông Nguyễn Đức N; bà Nguyễn Thị L1 là người quen của bà Bé Thị T2.

Nguồn gốc thửa đất số 34 là do vợ chồng bà khai phá, nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng từ năm 1983. Năm 2023 ông Nguyễn Đức N làm văn bản cam kết thửa đất số 34 là tài sản riêng của bà; văn bản này có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn vào ngày 06-12-2023 nên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 đứng tên bà Bé Thị T2. Sau đó bà Bé Thị T2 chuyển nhượng thửa đất số 34 cho ông Nguyễn Bá T4; ngày 15-12-2023 ông Nguyễn Bá T4 lại chuyển nhượng lại thửa đất số 34 cho bà Bé Thị T2 và bà đã thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

Do có nhu cầu vay tiền Ngân hàng nhưng không vay được, nên bà Bé Thị T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1, mục đích để nhờ bà Nguyễn Thị L1 vay Ngân hàng hộ 400.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 04-01-2024, bà và bà Nguyễn Thị L1 lập văn bản thỏa thuận với nội dung bà (Bé Thị T2) cho bà Nguyễn Thị L1 tạm thời đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 để vay Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng; sau khi bà Bé Thị T2 trả hết nợ Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị L1 phải có trách nhiệm sang tên

lại cho bà Bé Thị T2; trong thời gian bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên GCNQSDĐ, bà Nguyễn Thị L1 không được phép chuyển nhượng, thế chấp, cho mượn GCNQSDĐ khi không được sự đồng ý của bà; thời hạn cho bà Nguyễn Thị L1 đứng tên vay Ngân hàng không quá 12 tháng. Bà Bé Thị T2 cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm văn bản thỏa thuận ngày 04-01-2024 giữa bà và bà Nguyễn Thị L1.

Khoảng tháng 7 năm 2024, bà Nguyễn Thị L1 đưa cho bà Bé Thị T2 350.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà Nguyễn Thị L1 giữ lại nói là tiền công; bà Nguyễn Thị L1 nói đó là số tiền Ngân hàng cho vay; lúc đó vợ chồng bà mới biết việc bà Nguyễn Thị L1 thế chấp thửa đất số 34 để vay tiền Ngân hàng nhưng không biết cụ thể là Ngân hàng nào.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1, vợ chồng bà đã thỏa thuận và viết Giấy chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 34 cho các bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 34 cho bà Nguyễn Thị L1 đến nay, thực tế gia đình bà và gia đình bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị B vẫn đang quản lý sử dụng và sinh sống trên thửa đất số 34 nhưng không được chứng kiến việc Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp. Đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì bà mới biết bà Nguyễn Thị L1 thế chấp thửa đất số 34 để vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 số tiền 700.000.000 đồng.

Hiện nay bà không liên lạc được với bà Nguyễn Thị L1. Đề nghị Tòa án xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà đối với thửa đất số 34.

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Trước đây bà có nhà đất ngoài mặt đường thuộc khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn. Do cần tiền nên bà đã bán đi và nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Bé Thị T2 một phần diện tích thuộc thửa 34 như đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Hiện nay bà đang ở nhờ căn nhà tôn trên phần đất mà vợ chồng bà Bé Thị T2 đang quản lý sử dụng; còn diện tích đất bà nhận chuyển nhượng đã quây lại để sử dụng trồng rau. Bà không biết việc bà Bé Thị T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1; không biết việc bà Nguyễn Thị L1 đã được cấp GCNQSDĐ và thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Trước đây bà có nhà đất và sinh sống tại khu C, xã L, tỉnh Lạng Sơn. Do làm ăn thất thoát nên bà phải chuyển nhượng và đi thuê nhà ở nên cuộc sống khó khăn. Năm 2022, vợ chồng ông Nguyễn Đức N cho bà ở nhờ trên thửa đất số 34; năm 2023 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 34 với vợ chồng ông Nguyễn Đức N như bà đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình bà trực tiếp quản lý sử dụng và sinh sống trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Bà không biết việc bà Bé Thị T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị L1; không biết việc bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 và thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng.

Các bà Bé Thị T2, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C không đồng ý việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp và có nguyện vọng cùng trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng để giải chấp, nhận lại GCNQSDĐ; đề nghị Ngân hàng xem xét miễn khoản tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, công nhận Hợp đồng thế chấp có hiệu lực và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 34 để thu hồi nợ, khi bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ vì: Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trước khi ký Hợp đồng thế chấp, theo đề nghị của bà Nguyễn Thị L1, Ngân hàng và bà Nguyễn Thị L1 đã thuê Công ty Cổ phần T6 - chi nhánh H3 tiến hành khảo sát, thẩm định giá đối với tài sản thế chấp. Căn cứ chứng thư thẩm định giá và tài liệu kèm theo, Ngân hàng mới tiến hành định giá tài sản thế chấp và ký Hợp đồng thế chấp, ký Hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị L1. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, không nhận thế chấp tài sản trên đất. Thửa đất số 34 có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác nên công trình tồn tại trên đất là trái mục đích sử dụng đất. Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Bé Thị T2 với bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C chưa được pháp luật công nhận.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Nguyễn Thị L1, ngày 18-6-2025 bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Đức N lập Hợp đồng ủy quyền có nội dung: Bà Nguyễn Thị L1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đức N toàn quyền thực hiện tất cả các nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L1 đối với Ngân hàng liên quan đến Hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số 111-00026847.05830/2024/HĐCV ngày 05-3-2024 và Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024 đối với thửa đất số 34; thực hiện việc giải chấp và nhận GCNQSDĐ; thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày Hợp đồng được công chứng (18-6-2025) hoặc sẽ chấm dứt theo quy định của pháp luật. Theo đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị L1, Ngân hàng đã xác nhận, tiếp nhận nội dung ủy quyền nêu trên và đồng ý để ông Nguyễn Đức N được thay mặt bà Nguyễn Thị L1 thực hiện các thủ tục trong phạm vi ủy quyền với điều kiện việc ủy quyền không làm thay đổi hoặc miễn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L1 đối với Ngân hàng. Thực tế, cán bộ Ngân hàng đang hoàn thiện thủ tục trình lãnh đạo xem xét giảm tiền lãi cho khoản vay thì ông Nguyễn Đức N thay đổi ý kiến, nên việc ủy quyền thực hiện nghĩa vụ trả nợ không thực hiện được.

Trước ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, cán bộ Ngân hàng cũng đã làm việc với bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C và được biết các bà có nguyện vọng trả nợ Ngân hàng thay bà Nguyễn Thị L1. Nhưng về mặt pháp lý, bà Nguyễn Thị L1 là người đứng tên trên Hợp đồng, nếu bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C có tất toán cho Hợp đồng vay đứng tên bà Nguyễn Thị L1 thì theo quy định, Ngân hàng cũng không thể trả GCNQSDĐ

đối với thửa đất số 34 cho bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C được, trừ trường hợp các bà là người trúng đấu giá tài sản hoặc là người mua lại khoản nợ đó với Ngân hàng theo Hợp đồng mua bán nợ.

Bà Bé Thị T2 giữ nguyên nội dung đã trình bày tại Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn và trình bày: Do cần tiền mà vợ chồng bà đã quá tuổi lao động, các con thì có nợ xấu nên không thể vay Ngân hàng được. Vì vậy, bà mới nhờ bà Nguyễn Thị L1 vay Ngân hàng hộ bà. Mục đích bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1 để bà Nguyễn Thị L1 có đủ điều kiện vay tiền Ngân hàng. Bà biết người đứng tên trên GCNQSDĐ sẽ có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất mà pháp luật quy định như quyền thế chấp, quyền chuyển nhượng... Bà biết bà Nguyễn Thị L1 đã thế chấp thửa đất số 34 để vay tiền Ngân hàng hộ bà nhưng bà không nói cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C biết việc bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị L1 đã thế chấp thửa đất số 34.

Bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C thừa nhận việc nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng bà Bé Thị T2 là chưa hợp pháp; giấy chuyển nhượng chưa ghi thông tin địa chính của diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Hiện nay gia đình đang huy động tiền để mua lại khoản nợ nói trên từ Ngân hàng để được nhận lại GCNQSDĐ; đề nghị Ngân hàng xem xét điều kiện, hoàn cảnh gia đình mà giảm lãi tối đa khoản cho vay nói trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung vụ án: Cấp phúc thẩm đã tiến hành lấy lời khai bổ sung đối với bà Bé Thị T2, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C; bà Bé Thị T2 cung cấp Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-01-2024 giữa bà Bé Thị T2 và bà Nguyễn Thị L1. Các tài liệu, chứng cứ được bổ sung tại cấp phúc thẩm đã làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và lý do, thông tin biến động đối với thửa đất số 34. Có cơ sở xác định, thực chất giữa bà Bé Thị T2 và bà Nguyễn Thị L1 không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 34. Bà Nguyễn Thị L1 đã thế chấp thửa đất số 34 của bà Bé Thị T2 để vay tiền hộ bà Bé Thị T2. Vì vậy, Ngân hàng không có lỗi khi ký Hợp đồng thế chấp. Mặt khác, tại phiên tòa bà Bé Thị T2, Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C nhất trí bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 34 để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Do đó, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Những thiếu sót của cấp sơ thẩm: Việc tuyên không rõ ràng gây khó khăn cho thi hành án, xác định không đúng nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng theo nội dung kháng nghị có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên không cần thiết phải huỷ Bản án sơ thẩm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát; sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích nói trên và xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Đức N, ông Trịnh Công T1, anh Trịnh Công D, anh Nguyễn Hoài N1 và chị Nguyễn Thu G cùng người làm chứng là ông Lý Mạnh T3 và ông Tô Thanh H1 vắng mặt. Trong đó đã có một số người có lời khai tại cấp sơ thẩm; có người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bên cạnh đó cũng có một số người không có mặt theo giấy triệu của Tòa án, không gửi bản khai, ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Tuy nhiên, những người vắng mặt có tên nói trên đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa không ai đề nghị hoãn phiên tòa. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[2] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 19-02-2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn thụ lý vụ án và sau đó đã nhiều lần triệu tập bà Nguyễn Thị L1 theo địa chỉ ghi trong đơn khởi kiện, cũng là địa chỉ ghi trong Hợp đồng tín dụng, nhưng bà Nguyễn Thị L1 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Ngày 18-6-2025, tại Văn phòng công chứng, căn cứ Hợp đồng cho vay kèm giấy nhận nợ số 111-00026847.05830/2024/HĐCV ngày 05-3-2024 và Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng, bà Nguyễn Thị L1 lập Hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Đức N có toàn quyền thực hiện tất cả các nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L1 đối với Ngân hàng liên quan đến thực hiện việc giải chấp và nhận GCNQSDĐ; thời hạn uỷ quyền là 01 năm kể từ ngày Hợp đồng được công chứng (18-6-2025) hoặc sẽ chấm dứt theo quy định của pháp luật. Đồng thời bà Nguyễn Thị L1 có đơn gửi đến Ngân hàng đề nghị xác nhận nội dung uỷ quyền nói trên. Ngân hàng đã tiếp nhận, xác nhận nội dung uỷ quyền nêu trên; đồng ý để ông Nguyễn Đức N được thay mặt bà Nguyễn Thị L1 thực hiện các thủ tục trong phạm vi uỷ quyền, với điều kiện việc uỷ quyền không làm thay đổi hoặc miễn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L1 đối với Ngân hàng. Do đó có căn cứ xác định, Ngân hàng đã ghi đúng, đầy đủ địa chỉ nơi cư trú của bị đơn là bà Nguyễn Thị L1; bà Nguyễn Thị L1 biết việc Tòa án thụ lý vụ án nhưng có

tình trốn tránh không có mặt theo giấy triệu tập của Toà án. Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục niêm yết văn bản tố tụng đối với bà Nguyễn Thị L1 và tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn Nguyễn Thị L1 là đúng quy định.

[3] Về nghĩa vụ trả nợ: Mặc dù tại cấp phúc thẩm bà Bé Thị T2 thừa nhận việc bà Bé Thị T2 nhờ bà Nguyễn Thị L1 vay tiền hộ và đã được nhận 350.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị L1. Tuy nhiên, Ngân hàng khởi kiện bà Nguyễn Thị L1 do bà Nguyễn Thị L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay kiêm Giấy nhận nợ số 111-00026847.05830/2024/HĐCV đã ký giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị L1; theo nội dung Hợp đồng, Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị L1 vay số tiền 700.000.000 đồng và thoả thuận trả nợ gốc, nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 15, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 15-4-2024, kỳ cuối trả tất toán. Từ ngày 15-5-2024 bà Nguyễn Thị L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện bà Nguyễn Thị L1 là có căn cứ. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả Ngân hàng số tiền 824.105.598 đồng, trong đó nợ gốc là 681.762.551 đồng, nợ lãi là 142.343.047 đồng; là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của Ngân hàng và kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024. Theo Hợp đồng thế chấp, bà Nguyễn Thị L1 thế chấp tại Ngân hàng thửa đất số 34, thuộc tờ bản đồ số 72 (BĐCL 2016), có diện tích 1.375,3m² là đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ tại Khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lạng Sơn; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 11-01-2024 mang tên bà Nguyễn Thị L1. Căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T6 - chi nhánh H3 và tài liệu kèm theo, Ngân hàng tiến hành định giá tài sản thế chấp và ký Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị L1.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Bé Thị T2 trình bày: Bà không biết bà Nguyễn Thị L1 thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng để vay tiền; không thấy cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản thế chấp là thửa đất số 34; bà Bé Thị T2 thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất 34 cho bà Nguyễn Thị L1 nhưng không trình bày lý do, mục đích của việc chuyển nhượng. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định việc Ngân hàng không khách quan khi thẩm định tài sản thế chấp, nên không phát hiện tài sản thế chấp đang do bên thứ ba quản lý sử dụng, nên Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng thế chấp vô hiệu và quyết định không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài thế chấp để thu hồi nợ.

[4.3] Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bé Thị T2 trình bày: Sau khi có văn bản cam kết của ông Nguyễn Đức N về việc thửa đất số 34 là tài sản riêng của bà, bà đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 mang tên Bé Thị T2; sau đó bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho ông Nguyễn Bá T4; ngày 15-12-2023 ông Nguyễn Bá T4 chuyển nhượng lại thửa

đất 34 cho bà Bé Thị T2 và bà đã thực hiện đăng ký biến động theo quy định. Do cần tiền mà vợ chồng bà đã quá tuổi lao động, các con thì có nợ xấu nên không thể vay Ngân hàng được. Vì vậy, bà mới nhờ bà Nguyễn Thị L1 vay Ngân hàng hộ bà 400.000.000 đồng. Ngày 04-01-2024 bà Bé Thị T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1. Mục đích ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1 là để bà Nguyễn Thị L1 có đủ điều kiện vay tiền Ngân hàng hộ bà, nên cùng ngày 04-01-2024, bà và bà Nguyễn Thị L1 lập văn bản thỏa thuận với nội dung bà (Bé Thị T2) cho bà Nguyễn Thị L1 tạm thời đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 34 để vay Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng; sau khi bà Bé Thị T2 trả hết nợ Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị L1 phải có trách nhiệm sang tên thửa đất số 34 cho bà Bé Thị T2; trong thời gian bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên GCNQSDĐ thì bà Nguyễn Thị L1 không được phép chuyển nhượng, thế chấp, cho mượn GCNQSDĐ khi không được sự đồng ý của bà; thời hạn cho bà Nguyễn Thị L1 đứng tên vay Ngân hàng không quá 12 tháng. Khoảng tháng 7 năm 2024, bà Nguyễn Thị L1 đưa cho bà Bé Thị T2 350.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng bà Nguyễn Thị L1 giữ lại nói là tiền công; bà Nguyễn Thị L1 nói đó là số tiền Ngân hàng cho vay. Bà Bé Thị T2 biết người đứng tên trên GCNQSDĐ có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất mà pháp luật quy định, biết bà Nguyễn Thị L1 đã thế chấp thửa đất số 34 để vay tiền Ngân hàng hộ bà nhưng bà không nói cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C biết việc bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 34 cho bà Nguyễn Thị L1 và việc bà Nguyễn Thị L1 đã thế chấp thửa đất số 34.

[4.4] Văn bản ủy quyền lập ngày 18-6-2025 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Đức N về việc bà Nguyễn Thị L1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đức N thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến khoản vay, tất toán khoản vay, thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm và nhận GCNQSDĐ sau khi giải chấp. Nội dung ủy quyền nói trên và nội dung của Hợp đồng thỏa thuận ngày 04-01-2024 giữa bà Bé Thị T2 và bà Nguyễn Thị L1 phù hợp với lời khai của bà Bé Thị T5 và càng làm rõ thêm mục đích, mối quan hệ giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Đức N và bà Bé Thị T2 trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 34.

[4.5] Xét thấy, lời trình bày của bà Bé Thị T2 phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Các tài liệu, chứng cứ được mà đương sự giao nộp bổ sung tại cấp phúc thẩm đã chứng minh quá trình biến động đối với thửa đất số 34 và bản chất của việc chuyển nhượng thửa đất số 34 giữa bà Bé Thị T2 và bà Nguyễn Thị L1. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 34 giữa bà Bé Thị T2 và bà Nguyễn Thị L1 là không có thật và Ngân hàng không thể biết được việc này.

[4.6] Hội đồng xét xử thấy: Việc ký Hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng quy trình nghiệp vụ Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; có căn cứ để xác định Ngân hàng ngay tình khi ký Hợp đồng thế chấp. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp số

0399/2024/BD ngày 05-3-2024 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị L1 là Hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Mặt khác, tại phiên toà các bà Bé Thị T2, Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C nhất trí bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 34 để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Do đó, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về việc: Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD ngày 05-3-2024 để thu hồi nợ.

[5] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc Bản án sơ thẩm nhận định, quyết định mâu thuẫn, không rõ ràng đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đã được cấp phúc thẩm khắc phục theo thẩm quyền; mặt khác Toà án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, không có căn cứ để huỷ Bản án sơ thẩm. Do đó, tại phiên toà, Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Do sửa Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 và khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.1] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ là 17.735.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là bà Nguyễn Thị L1 phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên. Tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng đã nộp và chi trả toàn bộ chi phí tố tụng, nên buộc bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả cho Ngân hàng 17.735.000 đồng tiền chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6.2] Về án phí: Bà Nguyễn Thị L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà Nguyễn Thị L1 chịu 36.723.000 đồng (làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, sung ngân sách Nhà nước. Ngân hàng được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Ngân hàng đã nộp.

[6.3] Việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và ½ tiền chi phí tố tụng là không đúng quy định của pháp luật, nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung như đã phân tích ở trên.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Bé Thị T2 với vợ chồng bà Nguyễn Thị C; giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà

Bé Thị T2 với bà Nguyễn Thị B; nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP H2.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 05-05-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; nay là khoản 7 Điều 4, Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ các Điều 117, 124, 133, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 463, 466, 358, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2; cụ thể:

1.1 Về nghĩa vụ trả nợ:

Buộc bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 số tiền tạm tính đến ngày 29-04-2026 là 824.105.598 (tám trăm hai mươi tư triệu một trăm linh năm nghìn năm trăm chín mươi tám) đồng, trong đó nợ gốc 681.762.551 đồng, nợ lãi 142.343.047 đồng.

Kể từ ngày 30-04-2026, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất và các thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay kèm Giấy nhận nợ số 111-00026847.05830/2024/HĐCV ngày 05-03-2024, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.2 Về xử lý tài sản bảo đảm:

Trường hợp bà Nguyễn Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ số 72, diện tích 1.375,3m² và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số DM 877072, số vào sổ cấp GCN: CN 04177, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 11-01-2024 mang tên bà Nguyễn Thị L1; theo Hợp đồng thế chấp số 0399/2024/BD lập ngày 05-3-2024, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 và bà Nguyễn Thị L1.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Bé Thị T2, ông Nguyễn Đức N, anh Nguyễn Hoài N1, chị Nguyễn Thu G, bà Nguyễn Thị C, ông Trịnh Công T1, anh Trịnh Công D, bà Nguyễn Thị B, chị Ngô Thúy P, chị Ngô Thúy P1 có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ số 72, diện tích 1.375,3m² và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 877072, số vào sổ cấp GGCN: CN 04177 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 11-01-2024 mang tên bà Nguyễn Thị L1 cho Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện kê biên, phát mại, thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1 Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 17.735.000 (mười bảy triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

2.2 Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 đã nộp và chi trả toàn bộ tiền chi phí tố tụng. Vì vậy, buộc bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả Ngân hàng số tiền 17.735.000 (mười bảy triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

2.3 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị L1 còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 36.723.000 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; sung ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả Ngân hàng 16.285.390 (mười sáu triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai số 0000577 ngày 18-02-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần H2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai số 0001410 ngày 19-6-2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn.

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

6. 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, người phải thi hành án 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 36, Điều 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND KV 1 - Lạng Sơn;
- VKSND KV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS KV 1 - Lạng Sơn;
- Dương sự;
- P.GĐKT;
- Lưu: HSơ; Tòa DS; HCTP.

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

Nguyễn Thị Minh Thùy