

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 218/2026/DS-PT

Ngày: 21/4/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

**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 Quân

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đăng, bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Trúc Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 576/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 170/2026/QĐ-PT ngày 07/4/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (viết tắt là E).

Trụ sở: Tầng 8, Văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật. Ông Nguyễn Cảnh A – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo quyền: Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc chi nhánh E (theo Giấy ủy quyền số 304/2024/EIB/UQ-CTHDQT ngày 02/7/2024).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Xuân T1 – Chuyên viên khách hàng cá nhân – Phòng G1. Địa chỉ: T đất số 07, 08, 09 – Tờ bản đồ quy hoạch bên xe cũ, đường T, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn:

1/Ông Trần Đức B, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số A khu phố B, phường T, Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là số A khu phố B, phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh).

2/Bà Vũ Thị Phương T2, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Phương T2: Ông Trương Phúc Á, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Lô B, H, phường C-Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền lập ngày 21/10/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Hoàng Vân A1, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/Bà K' Lốp, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/Bà K' Thiệp, sinh năm: 1992; Ông K. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4/Bà K' Biển, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5/Bà K' Gái, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ngân hàng TMCP X; bị đơn bà Vũ Thị Phương T2.

Tại phiên tòa có mặt: ông Trần Xuân T1, bà K1, bà K2, bà K3 và bà K4; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (viết tắt Ngân hàng E) trình bày:

Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 đã cấp tín dụng cho bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B như sau:

Số hợp đồng tín dụng: 1205-LAV-220064162 ngày 25/07/2022.

Số khế ước nhận nợ: 1205LDS230000595 ngày 27/04/2023.

Số tiền giải ngân: 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn).

Dư nợ gốc tính đến 07/8/2024 là: 587.573.585 đồng (năm trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi ba ngàn, năm trăm tám mươi lăm đồng chẵn).

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn trồng gừng.

Phương thức cho vay: Hạn mức.

Thời hạn cho vay: 12 tháng.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng 1.164 m² đất tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/4/2006).

Trong quá trình sử dụng vốn, bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đến hạn cho Ngân hàng E theo các thỏa thuận đã được ký kết. Số tiền gốc còn dư nợ, lãi đến hạn (bao gồm cả lãi phạt quá hạn) chưa thanh toán tạm tính đến ngày 29/10/2025 là: 779.204.617 đồng.

Nhiều lần Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 đã làm việc với bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B về việc có trách nhiệm trả nợ khoản vay nhưng bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của mình cho E.

E đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B phải trả cho E toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh nêu trên tính đến ngày 29/10/2025 là 779.204.617 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/10/2025 trở đi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết cho đến khi bà T2, ông B trả xong nợ cho Ngân hàng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng E để đảm bảo cho việc thi hành án, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay của bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Vũ Thị Phương T2 là ông Trương Phúc Á trình bày:

Ngày 20/7/2022, Ngân hàng E và bà T2, ông B có ký kết Hợp đồng thế chấp số 218ĐT-2022/EIBĐT/TCTS để vay vốn tín dụng. Tài sản thế chấp là nhà đất thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.164m², tọa lạc tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 712673 do UBND huyện L cấp ngày 04/4/2006 đã sang tên bà Vũ Thị Phương T2.

Nguồn gốc nhà đất nói trên là của cha mẹ bà T2 là ông Vũ Anh T3, bà Hoàng Vân A1 cho tặng em ruột bà T2 là Vũ Hoàng H ngày 24/9/2019. Sau đó, H cho tặng riêng bà T2 ngày 04/9/2020 và đã sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/11/2021, chồng bà T2 là ông Trần Đức B lập văn bản cam kết quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên là tài sản riêng của bà T2, chồng bà T2 không có bất cứ sự đóng góp nào vào việc tạo lập khối tài sản nêu trên, được UBND xã T, huyện L chứng thực.

Tuy nhiên, khi bà T2 yêu cầu thế chấp tài sản riêng của bà T2 nói trên để vay vốn sản xuất nông nghiệp thì ngày 25/7/2022 E yêu cầu bà T2 và chồng bà T2 là B phải ký Hợp đồng tín dụng số 1205-LAV-22006412 để vay số tiền theo hạn mức là 600.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2023, E yêu cầu vợ chồng bà T2 ký Khế ước nhận nợ số 1205-LDS 2300 00595 với số tiền vay là 600.000.000 đồng. Thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày 27/4/2023 đến 27/01/2024, đồng thời E đã giải ngân cho bà T2 vay 600.000.000 đồng.

Ngày 19/5/2023, E và bà T2 ký tiếp Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014SD-2023/EIB-PGDĐT/TCTS. Tại Điều 3 Hợp đồng sửa đổi, bổ sung này quy định: *“Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.500.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) (bao gồm khoản vay đã công chứng 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218ĐT-2022/EIBĐT/TCTS được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/7/2022) và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí khác có liên quan”*.

Sau đó, E yêu cầu ông B, ngụ tại TP Hồ Chí Minh lên Ngân hàng E ký tiếp hợp đồng tín dụng, nhưng chồng bà T2 bận công tác, nên ngày 12/12/2023 chồng bà T2 đã làm văn bản ủy quyền cho bà T2 được thay mặt và nhân danh chồng bà T2 ký tên vào hồ sơ vay vốn ngân hàng; nhận giải ngân từ ngân hàng và toàn quyền sử dụng khoản tiền vay từ ngân hàng, được UBND xã T, huyện L chứng thực.

Ngày 01/02/2024, bà T2 làm đơn xin vay vốn tăng thêm 600.000.000 đồng để đầu tư thực hiện kế hoạch sản xuất nông nghiệp. Sau đó, bà T2 đến làm việc thì ông N - Phó Giám đốc E yêu cầu về tất toán các khoản nợ với các công ty tài chính mới cho vay thêm. Sau khi bà T2 đã tất toán hết các khoản vay với các công ty tài chính và đem biên lai đến gặp ông N, thì ông N bảo không có quyền cho vay, phải gặp Giám đốc. Bà T2 lên gặp Giám đốc thì được trả lời đến tháng 6/2024 mới giải quyết cho bà T2 vay thêm.

Tuy nhiên, sau đó E vẫn không giải quyết cho bà T2 vay thêm theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014 SD-2023/EIB- PGDĐT/TCTS ngày 19/5/2023. Do E chậm giải quyết cho bà T2 vay vốn tín dụng tăng thêm theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nên đã ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch đầu tư canh tác, thu hồi vốn, trả nợ của bà T2. Ngày 01/5/2024, bà T2 bất ngờ nhận được Thông báo xử lý nợ của Ngân hàng E ký yêu cầu bà T2 hoàn trả số tiền gốc và lãi đến hạn số tiền: 642.690.000 đồng.

Ngày 20/5/2024, bà T2 có đơn kiến nghị gửi Giám đốc Phòng G1 xem xét sớm giải ngân cho bà T2 vay thêm cho đủ hạn mức tín dụng 1.500.000.000đ theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung mà E đã ký kết.

Ngày 24/7/2024, Giám đốc E ra Thông báo chuyển nợ quá hạn đối với khoản tiền vay của bà T2 tạm tính đến ngày 31/7/2024 là 647.699.983 đồng, yêu cầu bà T2 phải thanh toán trước 20 giờ ngày 31/7/2024. Cũng trong ngày 24/7/2024, Giám đốc Ngân hàng E ra văn bản trả lời đơn kiến nghị, không giải quyết cho bà T2 vay thêm theo theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung đã ký kết vì cho rằng: *“Chồng khách hàng là ông Trần Đức B không ký hợp đồng tín dụng nên ngân hàng không thể giải quyết cấp tín dụng theo quy định. Quá 03 tháng kể từ ngày đồng cấp tín dụng khách hàng và chồng khách hàng không ký hợp đồng tín dụng do quá hạn hợp đồng tín dụng”*.

Bà T2 không đồng ý với ý kiến nói trên của E. Bởi lẽ: Do chồng bà T2 là ông Bảo bận công việc làm ăn xa, không thể lên E để ký hợp đồng tín dụng, nên ngày 12/12/2024 đã làm Văn bản ủy quyền cho bà T2 ký tên vào hồ sơ vay vốn ngân hàng; nhận giải ngân từ Ngân hàng và toàn quyền sử dụng khoản tiền vay từ ngân hàng. Văn bản ủy quyền được UBND xã T, huyện L chứng thực là đúng với quy định của pháp luật.

Mặt khác, chồng bà T2 đã có Văn bản cam kết tài sản ngày 24/11/2021 cam kết nhà và đất thế chấp để vay vốn ngân hàng là tài sản riêng của bà T2. Bà T2 đã nộp Giấy ủy quyền và Văn bản cam kết tài sản của ông Trần Đức B được công chứng, chứng thực cho E. Tuy nhiên, E không giải quyết cho bà T2 vay. Tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 014/SD-2023/EIB-PGDĐT/TCTS ngày 19/5/2023 chỉ có chữ ký của một mình bà Vũ Thị Phương T2. Do vậy, E cho rằng do chồng bà T2 không ký tên vào Hợp đồng tín dụng nên không thể giải quyết cấp tín dụng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại văn bản trả lời đơn kiến nghị ngày 24/7/2024 E cho rằng: *“Ngày 31/10/2023 bà Vũ Phương T2 đã nhảy nhóm nợ chú ý tại Công ty T5, Ngân hàng TMCP XI Chi nhánh L1 - L1 đã liên hệ nhiều lần để bảo khách hàng tắt toán khoản vay tại công ty T5 để đảm bảo điều kiện cấp lại khoản vay 600 triệu đồng của bà T2 khi tới hạn ngày 27/01/2024 theo quy định ngân hàng. Tuy nhiên, đến ngày 27/01/2024 bà Vũ Thị Phương T2 vẫn đang có nợ chú ý nên ngân hàng không thể cấp lại khoản vay”*. Ngày 31/7/2024 bà T2 gửi Đơn khiếu nại sự việc nói trên đến Ngân hàng E và các cơ quan có liên quan. Ngày 16/9/2024 Giám đốc Ngân hàng E ban hành văn bản số 05/2024/EIBLĐTĐTB “Về việc phản hồi đơn khiếu nại của bà Vũ Thị Phương T2 với nội dung từ chối thực hiện việc cấp tín dụng cho bà T2 theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 014SD-2023/EIB-PGDĐT/TCTS ngày 19/5/2023 đã ký kết.

Do vậy, Bà T2 không chấp nhận yêu cầu của E buộc bà T2 và ông Trần Đức B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng E toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày 29/10/2025 là 779.204.617 đồng) và lãi phát sinh được tiếp tục tính cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi quá hạn và lãi phạt chậm theo hợp đồng tín dụng.

Bị đơn ông Trần Đức B thống nhất với ý kiến của bà Vũ Thị Phương T2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Vân A1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của con gái bà chị Vũ Thị Phương T2, người đại diện theo ủy quyền ông Trương Phúc Ân. Hiện nay bà chỉ là người ở tạm trên diện tích đất mà đã sang tên cho con gái bà Vũ Thị Phương T2.

Nguồn gốc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.164m², tọa lạc tại thôn B Cô Y, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L cấp ngày 04/4/2006 là của vợ chồng bà (cha mẹ của T2) được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất năm 1993. Năm 1997, bà K1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nói trên với vợ chồng bà. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/DSST ngày 07/9/1997, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà tuyên xử: “Bác yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà K1, giữ nguyên tình trạng sử dụng thửa đất số 580, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.134m². Buộc ông Vũ Anh T3 thanh toán cho bà K1 số tiền là 4.091.000 đồng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 63/DSPT ngày 25/11/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định “Giữ y án sơ thẩm”.

Sau khi bản án nói trên có hiệu lực thi hành, vợ chồng bà đã nộp tiền thi hành án. Đội Thi hành án huyện Lâm Hà đã báo bà K' Lốp đến nhận khoản tiền nói trên nhưng bà K' Lốp không nhận. Đến năm 2003, gia đình bà K' Lốp ngang nhiên đến chặt phá cà phê, dựng nhà trái phép trên đất hợp pháp của gia đình bà. Ngày 29/4/2003 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà có Giấy báo tin số 25/GBT trong đó có nội dung: Hành vi dựng nhà trái phép của bà K6 là hành vi vi phạm hành chính và hướng dẫn gia đình bà viết đơn gửi đến UBND các cấp xem xét, xử lý hành chính đối với bà K1, buộc gia đình bà K1 phải tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép trên đất của gia đình được cấp. Đồng thời, hướng dẫn bà liên hệ với Đội Thi hành án huyện Lâm Hà thực hiện bản án mà Tòa đã tuyên.

Thời gian qua, bà nhiều lần gửi đơn đến UBND huyện L, UBND tỉnh L và các cơ quan chức năng yêu cầu xử lý đối với hành vi xây dựng nhà trái phép của bà K' Lốp, buộc gia đình bà K' Lốp phải tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép và trả lại đất cho gia đình bà. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa được các cơ quan chức năng xử lý.

Ngày 21/9/2006, UBND tỉnh L có văn bản số 5714/UBND-TD gửi UBND huyện L với nội dung: “UBND tỉnh L nhận đơn của bà Hoàng Vân A1 cư ngụ tại thôn B C, thị trấn Đ, huyện L khiếu nại gia đình bà K' Lốp cùng thôn lân

chiếm đất của gia đình bà, xây dựng nhà trái phép trên diện tích đất mà gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, gia đình bà K' Lóp còn chửi bới, hành hung; bà đã nhiều lần làm đơn gửi chính quyền địa phương từ năm 2003 đến nay vẫn chưa được xem xét, giải quyết”.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) ghi nhận việc bà K' Lóp (K) và các con đã làm nhà và sử dụng diện tích đất có chiều ngang tiếp giáp mặt đường khoảng 30m, chiều sâu khoảng 19m trên thửa đất số 580, tờ bản đồ số 21 của vợ chồng bà đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 712673 ngày 04/4/2006 đang thế chấp vay tiền tại E. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K' Lóp, K' Biển, K' Thiệp, vì việc tranh chấp đất đã được giải quyết và có bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án. Ngoài ra, bà không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà K1 (K'Láp) trình bày: Năm 1989, hộ gia đình ông Vũ Anh T3 (là bố của bà Vũ Thị Phương T2) từ đâu đến, có qua xin bà cất dựng một căn nhà nhỏ vách đất lợp tranh để ăn ở tạm thời trong thời gian là 06 năm. Lúc đó gia đình bà rộng lượng trên tinh thần “nhường cơm xẻ áo và thỏa thuận thống nhất bằng lời nói bà cho gia đình ông T3 được phép ở tạm thời 06 năm trên đất của bà. Gia đình bà lúc đó không biết chữ, vừa thương người nên tin tưởng chẳng cần giấy tờ gì. Đến năm 1994, gia đình bà đã đến nhắc nhở nhiều lần đối với gia đình ông T3, nhưng ông T3 cố tình không trả. Gia Đình ông T3 có đưa cho gia đình bà 4.000.000 (bốn triệu đồng chẵn) vì gia đình ông T3 bảo tiền này là tiền mua đất nhưng gia đình bà chỉ cho gia đình ông T3 ở nhờ nên gia đình bà không nhận. Việc mượn đất của ông T3 thì có nhiều người chứng kiến, tất cả những người chứng kiến trên đều tận mắt thấy rõ sự việc xin ở mượn của gia đình ông T3 đối với gia đình bà. Bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy (vô hiệu) một phần hợp đồng thế chấp số 218/DT-2022/EIBDT/TCTS ngày 20/7/2022 giữa ngân hàng TMCP X với ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 đối với phần diện tích đất 149m² thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ 21 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K3 trình bày: Bà không đồng ý với tất cả nội dung đơn khởi kiện của E và bị đơn là ông Trần Đức B và Bà Vũ Thị Phương T2. Vì nguồn gốc đất là từ năm 1979 do Ban Nhân dân thôn và Tập đoàn S thống nhất cấp cho mẹ bà là bà K' Lóp một lô với diện tích đo tay lúc đó khoảng 1000m². Vì điều kiện khó khăn nên không cất dựng nhà cửa và có cái chòi nhỏ. Gia đình bà chỉ sản xuất hoa màu liên tục đến năm 1989. Đến năm 1997, gia đình bà xây nhà gỗ tại lô đất này. Và đến năm 2009, mẹ bà là bà K' Lóp đã cho tặng bà một phần thửa đất này. Theo hiện trạng đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện L vào ngày 11/02/2025 thì lô đất của bà

có diện tích là 240m² thuộc một phần thửa đất 580. Về nguồn gốc đất tranh chấp như mẹ bà đã trình bày ở trên.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy (vô hiệu) một phần hợp đồng thế chấp số 218/ĐT-2022/EIBDT/TCTS ngày 20/07/2022 giữa ngân hàng TMCP X với ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 đối với phần diện tích đất 240m² thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ 21 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà K' Thiệp trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp như mẹ bà đã trình bày ở trên. Theo hiện trạng đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L vào ngày 11/02/2025 thì lô đất còn lại của bà có diện tích là 155m² thuộc một phần thửa đất 580 tờ bản đồ số 21 và gia đình vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, bà yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy (vô hiệu) một phần hợp đồng thế chấp số 218/ĐT-2022/EIBDT/TCTS ngày 20/07/2022 giữa ngân hàng TMCP X với ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 đối với phần diện tích đất 155m² thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ 21 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan K'Gái trình bày: Năm 2007, bà có mua của vợ chồng ông Vũ Tuấn A2, bà Hoàng Vân A1 diện tích mặt đường 15m, chiều sâu đến ruộng với số tiền 19.700.000 đồng và bà đã thanh toán đủ tiền, nhận đất xây nhà quản lý sử dụng ổn định kể từ đó cho đến nay. Trong vụ án tranh chấp giữa E với bà T2 thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với việc bà nhận chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa 580, tờ bản đồ 21 với chiều dài mặt đường 15m của bà Hoàng Vân A1 thì bà đề nghị để bà với bà Vân A1 tự thương lượng giải quyết với nhau, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 322, Điều Điều 357, Điều 422, Điều 428, 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 100 và Điều 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 “quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng”;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui 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 TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2.

Buộc vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 số tiền nợ gốc là 586.241.084 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/10/2025) là 192.963.533 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 779.204.617 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn, sáu trăm mười bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/10/2025) cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng với vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng cho vay các bên có thoả thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

2. Chấp nhận một phần cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 về việc yêu cầu tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218ĐT- 2022/EIBĐT/TCTS ngày 20/7/2022 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng với bà Vũ Thị Phương T2 đối với diện tích là 211m² và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ 21 đất tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/04/2006 được Công chứng tại Văn phòng C; số công chứng 7886, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/7/2022.

Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông B, bà T2 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X, chi nhánh L1, phòng G1 về việc yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 831m² thuộc một phần thửa 580 tờ bản đồ số 21 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/04/2006 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T4; số công chứng 7886, quyển sổ 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/7/2022.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K' Lốp, bà K' Biển và chị K' Thiệp về việc “Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218ĐT-2022/EIBĐT/TCTS ngày 20/7/2022, giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng với bà Vũ Thị Phương T2 đối với diện tích 149m² do bà K1 đang quản lý sử dụng. Diện tích là 240m² do bà K3 quản lý sử dụng. Diện tích là 155m² do chị K2 và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ 21 đất tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/04/2006 được Công chứng tại Văn phòng C; số công chứng 7886, quyển sổ 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/7/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 04/11/2025, bị đơn bà Vũ Thị Phương T2 kháng cáo. Ngày 11/11/2025, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm phát sinh, thay đổi nội dung tính chất của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào

khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X, bị đơn Vũ Thị Phương T2 làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, người kháng cáo là bà Vũ Thị Phương T2 và người đại diện theo ủy quyền của bà T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng sửa đổi, bổ sung điều chỉnh vốn vay, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Ngày 25/7/2022, bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B ký Hợp đồng tín dụng số 1205-LAV-220064162 để vay tiền tại E, hạn mức cho vay là 600.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, trước đó vào ngày 20/7/2022 bà T2 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 580, tờ bản đồ 21, diện tích 1.164m² tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, thị trấn Đ, tỉnh Lâm Đồng) được cấp Giấy chứng nhận số AD 712673 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/4/2006 đứng tên bà Vũ Thị Phương T2 theo chỉnh lý cập nhật biên động ngày 04/9/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C; đến ngày 21/7/2022 thì thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L. Ngày 19/5/2023, bà T2 và ngân hàng ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014SD-2023/EIB-PGDDT/TCTS có nội dung điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm của bên vay lên 1.500.000.000 đồng, được thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 12/12/2023, ông Trần Đức B ủy quyền cho bà T2 ký hồ sơ vay vốn, nhận giải ngân và sử dụng vốn vay. Ngày 01/02/2024, bà T2 làm đơn xin vay thêm 600.000.000 đồng theo hạn mức tín dụng mới, nhưng không được ngân hàng chấp thuận vì đã quá 03 tháng kể từ ngày cấp tín dụng nhưng chồng bà T2 là ông B không ký hợp đồng tín dụng.

[2.2] Bị đơn Vũ Thị Phương T2 không đồng ý với lý do mà phía ngân hàng đưa ra, đề nghị ngân hàng thực hiện việc giải ngân cho vay thêm vốn theo như mức tín dụng mới đã được điều chỉnh theo hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc buộc trả nợ; đồng

thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, buộc ngân hàng tiếp tục thực hiện Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 014SD-2023/EIB-PGDDT/TCTS.

[2.3] Hội đồng xét xử nhận thấy: Hạn mức cho vay được thể hiện trong các hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng E với bà Vũ Thị Phương T2 là hạn mức cho vay tối đa được phía ngân hàng xác định và thỏa thuận với khách hàng. Như vậy, việc điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm của bên vay lên 1.500.000.000 đồng trong hợp đồng thế chấp không đồng nghĩa với việc xác định đây là khoản tiền cho vay của ngân hàng, mà việc vay và xác định số tiền vay được xác lập thông qua hình thức ký khế ước nhận nợ.

Ngày 27/04/2023, bà Vũ Thị Phương T2 ký Khế ước nhận nợ số 1205-LDS-230000595 đối với khoản vay 600.000.000 đồng, có thời hạn vay là 09 tháng; bà T2 thừa nhận đã được giải ngân đủ số tiền này. Nên xác định đây là khoản nợ gốc mà bà T2 phải có nghĩa vụ thực hiện với bên cho vay là ngân hàng E. Bị đơn kháng cáo cho rằng ngân hàng không thực hiện giải ngân khoản vay theo hạn mức 1.500.000.000 đồng là vi phạm thỏa thuận, nên không đồng ý trả nợ và đề nghị ngân hàng tiếp tục cấp thêm vốn vay, là không có căn cứ.

[2.4] Do vậy, kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị ngân hàng E tiếp tục thực hiện hợp đồng sửa đổi, bổ sung điều chỉnh vốn vay là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Vũ Thị Phương T2 và ông Trần Đức B trả dư nợ gốc, tiền lãi phát sinh và tiền lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ. Kháng cáo của bà T2 về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về việc tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng E, ngày 20/7/2022 bà T2 thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 580, tờ bản đồ 21, diện tích 1.164m² tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, thị trấn Đ, tỉnh Lâm Đồng) được cấp Giấy chứng nhận số AD 712673 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/4/2006; ngày 21/7/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cập nhật đăng ký biến động.

[3.2] Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng thửa đất số 580 có 05 người đang quản lý, sử dụng. Cụ thể:

- Bà K4 đang quản lý, sử dụng phần diện tích 287m², hiện trạng có 01 căn nhà gỗ và 01 căn nhà cấp 4, nguồn gốc bà G nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Vân A1 (mẹ bà T2) vào năm 2007 và sử dụng ổn định kể từ đó cho đến nay.

- Bà K1 đang quản lý, sử dụng phần diện tích 149m², hiện trạng có 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ được xây dựng vào năm 2008.

- Bà K3 đang quản lý, sử dụng phần diện tích 240m², hiện trạng có 01 căn nhà gỗ và các công trình phụ.

- Bà K2 đang quản lý, sử dụng phần diện tích 155m², hiện trạng có 01 căn nhà gỗ và các công trình phụ.

- Phần diện tích còn lại 211m², hiện trạng có 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ do bà Hoàng Vân A1 (mẹ bà T2) đang quản lý, sử dụng.

[3.3] Xét việc sử dụng đất của bà K4 và việc thế chấp phần đất do bà K4 đang sử dụng:

Diện tích 287m² bà K4 xây dựng nhà ở trên đất là do bà G nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Vân A1 (mẹ bà T2) vào năm 2007. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K4 và bà gia đình bà Vân A1 mặc dù không được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, nhận đất, xây dựng công trình trên đất, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp. Thửa đất số 580 có diện tích 1.164m², trong đó có 400m² đất ở và phần đất bà K4 đang sử dụng nằm ở góc của thửa đất 580 nên phần đất bà K4 sử dụng đủ điều kiện để tách thửa và không ảnh hưởng đến phần đất còn lại của thửa 580. Do vậy, căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 45 Luật Đất đai 2024), khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được công nhận hợp đồng, nên bà K4 được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

Tại thời điểm nhận thế chấp thửa đất số 580, E đã biết trên thửa đất số 580 có nhà và đất do bà K4 đang quản lý, sử dụng nhưng vẫn nhận thế chấp toàn bộ thửa đất. Như đã nhận định ở trên, bà K4 được quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp (phần đất bà K4 sử dụng) là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn về phần này không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét việc sử dụng đất của bà K1, K3, K2 và việc thế chấp phần đất do các bà đang sử dụng:

Việc tranh chấp thửa đất số 580 giữa bà K1 (K) và ông Vũ Anh T3 (ông T3 là chồng bà Vân A1, cha bà T2) đã được Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết tại Bản án số 29/DSST ngày 08/7/1997, tuyên xử: “*Bác yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà Ka L. Giữ nguyên tình trạng sử dụng thửa đất số 580 tờ bản đồ số 21, diện tích 1.143m² của ông Vũ Anh T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 246531 ngày 20/8/1993, tọa lạc tại thôn B C, thị trấn Đ, huyện L. Buộc ông Vũ Anh T3 phải thanh toán cho bà Ka L số tiền là 4.091.600đ*”. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm tại Bản án số

63/DSPT ngày 25/11/1997, xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Anh T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo nội dung và nhận định của các Bản án nêu trên thì nguồn gốc thửa đất 580 là của bà Ka L được thôn giao đất. Năm 1987, bà Ka L giao lại cho ông T3 sử dụng (không có cơ sở xác định cho mượn hay sang nhượng) bà chỉ nhận 5000 đ ông T3 thuê bà phá ụ mồi và 01 cây đa trên vườn. Ông T3 sau khi nhận được đất đã làm nhà và trồng cà phê trên đất. Trước khi giao đất cho ông T3, bà Ka L cũng có công cải tạo làm tăng giá trị đất nên Tòa án đã buộc ông T3 thanh toán cho bà Ka L một khoản tiền là 4.091.600 đ (theo giá đất của Nhà nước).

Như vậy, theo nội dung và nhận định tại các Bản án nêu đối chiếu với các tài liệu khác như đơn khiếu nại của gia đình ông T3 về việc bà Ka L chặt phá cà phê của gia đình ông thì có cơ sở để khẳng định bà Ka L và các con đã làm nhà trên thửa đất số 580 sau khi các bản án giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, việc sử dụng đất của bà K1, K3, K2 là hành vi lấn chiếm đất đai, là trái pháp luật. Đối với số tiền mà theo bản án, ông T3 phải trả cho bà Ka L thì tại phiên tòa phúc thẩm các bà thừa nhận trước đây gia đình bà không đồng ý nhận số tiền này nên số tiền được gửi tại Kho bạc Nhà nước, không phải gia đình ông T3 không tự nguyện thi hành bản án đối với số tiền hoàn trả cho bà Ka L.

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 có tình hình và giải pháp pháp lý như sau:

- Tình huống án lệ 1: 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 1: Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

- Tình huống án lệ 2: Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất.

- Giải pháp pháp lý 2: Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Vụ án này có nội dung giống tình huống Án lệ số 11, nên Hội đồng xét xử quyết định áp dụng án lệ để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng E không cung cấp được hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp, đồng thời xác định quyền sử dụng đất thế chấp còn có tài sản của những người khác, từ đó không chấp nhận

yêu cầu duy trì biện pháp bảo đảm tài sản đối với phần diện tích, tài sản do người khác quản lý, sử dụng là không có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về nội dung này có cơ sở chấp nhận. Khi phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 580 thì những người có tài sản trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên Ngân hàng E, bà Vũ Thị Phương T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X; bị đơn Vũ Thị Phương T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng;

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 322, Điều Điều 357, Điều 422, Điều 428, 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X:

Buộc ông Trần Đức B và bà Vũ Thị Phương T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 số tiền nợ gốc là 586.241.084 đồng, số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/10/2025) là 192.963.533 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 779.204.617 đồng (bảy trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn, sáu trăm mười bảy đồng).

Kể từ ngày 30/10/2025 (ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 287m² thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, thị trấn Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/4/2006. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số quyền sử dụng đất số 218ĐT- 2022/EIBĐT/TCTS ngày 20/7/2022 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 với bà Vũ Thị Phương T2 vô hiệu một phần (phần diện tích 287m² bà K Gái đang sử dụng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X. Tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218ĐT-2022/EIBĐT/TCTS ngày 20/7/2022 giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng với bà Vũ Thị Phương T2 đối với diện tích 755m² (phần đất do bà K1, K3, K, Hoàng Vân A1) thuộc một phần thửa đất số 580, tờ bản đồ 21 đất tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/04/2006 được Công chứng tại Văn phòng C; số công chứng 7886, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 20/7/2022.

Trong trường hợp ông Trần Đức B và bà Vũ Thị Phương T2 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ, thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất trên. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các bà K' Lốp, K' Thiệp, K3, K4 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K3, bà K1 và bà K' Thiệp về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 218ĐT-2022/EIBĐT/TCTS ngày 20/7/2022, giữa Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - PGD Đức Trọng với bà Vũ Thị Phương T2 đối với diện tích 149m² do bà K1 đang quản lý sử dụng; diện tích là 240m² do bà K3 quản lý sử dụng; diện tích là 155m² do chị K' Thiệp đang quản lý sử dụng và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 580 tờ bản đồ 21 đất tọa lạc tại TDP Cô Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 712673 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/04/2006 được Công chứng tại Văn phòng C; số công chứng 7886, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2022.

(Kèm theo họa đồ đo đạc thửa đất ngày 11/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L).

5. Về án phí, chi phí tố tụng

- Chi phí tố tụng: Buộc Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh L1 – L1 phải chịu số tiền 3.272.073 đồng tiền chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ (đã được quyết toán xong). Buộc vợ chồng ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh L1 – PGD Đức Trọng số tiền là 3.272.073 đồng tiền chi phí đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Đức B, bà Vũ Thị Phương T2 phải chịu số tiền 35.168.185 đồng án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X.

- Buộc bà K3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005320 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng). Bà K3 đã nộp đủ án phí.

- Bà K1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà K2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005316 ngày 01/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng). Bà K2 đã nộp đủ án phí.

- Buộc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng được trừ vào số tiền 15.005.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005044 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 số tiền là 14.705.000 đồng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh L1 - L1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008581 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Phương T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008115 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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 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 sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 3 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 3 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Quân