

Bản án số: 30/2026/DS-PT

Ngày 15 – 01 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quyền – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 475/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 526/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần () Phương Đông

Địa chỉ: Tòa nhà T, Số A, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Tường V, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thanh C, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

2. Bà Kim Thị Mỹ H, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Kim Sơn Q, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

2. Bà Thạch Thị T1, sinh năm 1977 (Vắng mặt);
3. Bà Kim Thị Ngọc Y, sinh năm 1995 (Vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Phú T2, sinh năm 1998 (Vắng mặt);
5. Cháu Kim Phú H1, sinh năm 2014 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Kim Phú H1: Ông Kim Sơn Q và bà Thạch Thị T1 (là cha, mẹ ruột của cháu Kim Phú H1).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau

6. Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh C (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, N, phường A, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Thạch T3, sinh năm 1955 (Vắng mặt);
8. Bà Thạch Thị C1, sinh năm 1957 (Vắng mặt);
9. Chị Thạch Thị T4, sinh năm 1983 (Vắng mặt);
10. Anh Thạch N, sinh năm 1986 (Vắng mặt);
11. Anh Thạch B, sinh năm 1988 (Vắng mặt);
12. Anh Thạch Y1, sinh năm 1991 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần P trình bày:*

Ngày 14/6/2023, vợ chồng ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H với Ngân hàng TMCP P có ký kết hợp đồng tín dụng số 0040/2023/HĐTD-OCB-CN; Ngân hàng cho ông C và bà H vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích vay để nuôi tôm, thời hạn vay 24 tháng, 05 tháng đáo hạn 01 lần, lãi suất vay trong hạn là 7,9 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Cùng ngày 14/6/2023 ông C và bà H đã được giải ngân số tiền 600.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay, ông C và bà H với Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, số vào sổ GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H2 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C và bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Tính đến ngày 21/8/2025, ông C và bà H2 còn nợ Ngân hàng số tiền là: 655.842.985 đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng). Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc ông C và bà H2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 21/8/2025 là 655.842.985

đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 22/8/2025. Trường hợp ông C và bà H2 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với việc tài sản thế chấp bị cấp sai thửa không phải lỗi của Ngân hàng; do đó, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng hoặc khắc phục hậu quả bằng cách điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị cấp sai thửa và cập nhật lại nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP P.

- Đối với ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H:

Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông C và bà H không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P và cũng không có mặt tham gia tố tụng trong suốt quá trình quá trình giải quyết vụ án.

- Theo ông Kim Sơn Q và bà Thạch Thị T1 thống nhất trình bày:

Ông bà là cha mẹ ruột của bà Kim Thị Mỹ H, là cha mẹ vợ của ông Trần Thanh C và ở cùng nhà với bà H và ông C. Ông bà có biết việc ông C và bà H ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP P.

Nay Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông C và bà H trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên và Khế ước nhận nợ số 0040.2/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/4/2024 và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/10/2024 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ thì ông bà đồng ý, vì thực tế gia đình ông bà có vay tiền của Ngân hàng nhưng do gia đình khó khăn không thể có tiền trả nợ ngay cho Ngân hàng được. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông bà không đồng ý, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bị cấp sai thửa, khi Ngân hàng cho vay thì Ngân hàng đã không thẩm định, kiểm tra, cũng không làm việc với những người ở trên đất. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 194061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H2 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau để gia đình ông bà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Theo bà Thạch Thị Công trình B1:

Phần đất diện tích 11.930m² thuộc thửa đất số 658, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 1997), theo bản đồ năm 2022 thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho vợ chồng bà, hiện nay do gia đình bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng để ở và nuôi cua. Việc phần đất của gia đình bà và phần đất của gia đình bà H2 bị cấp nhầm thửa cụ thể như thế nào thì bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P yêu cầu bà H2 trả nợ theo hợp đồng tín dụng, trường hợp không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C, anh Nguyễn Phú T2, chị Kim Thị Ngọc Y, ông Thạch T3, chị Thạch Thị T4, anh Thạch Y1, anh Thạch N, anh Thạch B:

Toà án đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì và cũng không có mặt tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau quyết định:

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Kim Sơn Q về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 giữa bên thế chấp là bà Kim Thị Mỹ H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, số vào sổ GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H2 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, số vào sổ GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H2 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đối với ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông C, bà H trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 0040/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 14/6/2023 tính đến ngày 21/8/2025 là: 655.842.985 đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 22/8/2025.

Buộc ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền tính đến hết ngày 21/8/2025 là: 655.842.985 đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng)

Kể từ ngày 22/8/2025 ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H 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 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P về việc yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 giữa bên thế chấp là bà Kim Thị Mỹ H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP P có trách nhiệm trả cho bà Kim Thị Mỹ H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 194061, số vào sổ GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Kim Thị Mỹ H ngày 15/5/2023 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau).

Hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 194061, số vào sổ GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Kim Thị Mỹ H ngày 15/5/2023 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp A, xã H, tỉnh Cà Mau).

Bà Kim Thị Mỹ H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/8/2025, Ngân hàng TMCP P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp đồng thế chấp 0040/2023/BĐ ngày 14/06/2023 giữa Ngân hàng TMCP P với bà Kim Thị Mỹ H và ông Trần Thanh C có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Kim Thị Mỹ H và ông Trần Thanh C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0040/2023/BĐ ngày 14/06/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật.

Tuyên buộc áp dụng điều 152 Luật đất đai năm 2024 để các bên có liên quan căn cứ quy định thực hiện khắc phục nội dung sai sót trong việc cấp sai số thửa đất trên “*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 194061, số vào sổ cấp GCN: CS04287 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 15/05/2023*” cho đúng với hiện trạng sử dụng đất.

Trong trường hợp hợp đồng thế chấp bị vô hiệu thì Ngân hàng TMCP P đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục II1.2 Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao để bảo đảm vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng TMCP P giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện Ngân hàng TMCP P không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa

đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 14/6/2023, Ngân hàng TMCP P với ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H ký kết Hợp đồng tín dụng số 0040/2023/HĐTD-OCB-CN, theo hợp đồng thể hiện Ngân hàng TMCP P cho ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích vay để nuôi tôm, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất vay trong hạn là 7,9 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Để đảm bảo cho khoản vay, cùng ngày 14/6/2023 giữa ông C và bà H với Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ, theo đó ông C và bà H thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do ông C và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu buộc ông C và bà H thanh toán vốn, lãi cho Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[2] Đối với Hợp đồng tín dụng: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông C và bà H thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 21/8/2025 là: 655.842.985 đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 22/8/2025 cho đến khi ông C, bà H thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng theo lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng, ông C và bà H không có kháng cáo đối với phần này.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp: Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với ông C và bà H về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi xét xử, Ngân hàng có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng; trường hợp hợp đồng thế chấp bị vô hiệu thì Ngân hàng TMCP P đề nghị Toà án xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

[3.1] Xét thấy: Theo hợp đồng thế chấp 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023, ông C và bà H thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2025 của Toà án nhân dân huyện Hoà Bình và bản vẽ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 21/01/2025 thể hiện diện tích đất gia đình ông

C và bà H đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 11.903,6m² thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 6.

[3.2] Tại Công văn số 263/CN.VPĐK ngày 02/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Cà Mau) xác định: Phần đất có diện tích 11.903,6m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 6 (tức là phần đất gia đình ông C và bà H đang quản lý sử dụng) và phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau (tức là phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp) là không cùng một vị trí đất.

[3.3] Tại Công văn số 94/CNVPĐKĐĐKVHB ngày 12/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hòa Bình, tỉnh Cà Mau xác định:

Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ địa chính năm 2022) tương ứng với thửa đất số 658, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ địa chính năm 1997), diện tích 11.930m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch T3, địa chỉ thường trú: ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau;

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 (Bản đồ địa chính năm 2022), địa chỉ thửa đất: ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H.

[3.4] Ngoài ra qua xem xét thẩm định tại chỗ, cơ quan chuyên môn của UBND xã V xác định hiện nay thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau trên thực tế do hộ ông Thạch T3 đang trực tiếp quản lý sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định, phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 không phải là thửa đất mà bên thế chấp đang quản lý sử dụng trên thực địa, nên không thể thực hiện được việc xử lý đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà H và ông C không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do đó, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu ngay từ khi xác lập; Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

[3.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên Toà án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng giao trả lại cho bà H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên là có căn cứ.

[3.6] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của Ngân hàng, do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, chưa được cấp sơ thẩm xem xét nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[3.7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về sửa bản án sơ thẩm phần tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên,

xét thấy: Theo khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Toà án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Toà án có nhiệm vụ giải quyết*”. Hơn nữa, các đương sự cũng không có kháng cáo đối với phần nội dung này, nên không có cơ sở để sửa bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo Ngân hàng TMCP P, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên của phần quyết định bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng TMCP P phải chịu theo quy định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Kim Sơn Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 giữa bà Kim Thị Mỹ H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H2 đứng tên đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Buộc ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 21/8/2025 là: 655.842.985 đồng (trong đó nợ gốc là 595.998.000 đồng, nợ lãi là 69.844.985 đồng).

Kể từ ngày 22/8/2025, ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H 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 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 để thu hồi nợ.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0040/2023/HĐ ngày 14/6/2023 giữa bà Kim Thị Mỹ H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần P trả lại cho bà Kim Thị Mỹ H bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 194061, cấp ngày 15/5/2023 cho bà Kim Thị Mỹ H đứng tên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL 194061, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Kim Thị Mỹ H ngày 15/5/2023 đối với phần đất diện tích 11.910m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là Ấp A, xã H, tỉnh Cà Mau).

Bà Kim Thị Mỹ H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải chịu 8.067.816 đồng, Ngân hàng đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh C và bà Kim Thị Mỹ H phải chịu 30.233.719 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P chịu 300.000 đồng. Ngày 20/11/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần P đã dự nộp 14.126.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005756 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 - Cà Mau), đối trừ được nhận lại 13.826.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải chịu 300.000 đồng. Ngày 12/9/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013231 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 7- Cà Mau;

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

- Phòng THADS khu vực 7- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Nguyễn Thành Lập