

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 55/2026/DS-PT

Ngày: 19-01-2026

*“V/v Tranh chấp về hợp
đồng dân sự tín dụng và thế
chấp tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Khắc Thịnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phú Thọ.

Ông Nguyễn Ngọc Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Châu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 648/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc *“Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 624 /2025/QĐ-PT ngày 19/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 367/2025/QĐ-PT ngày 10/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C.

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Ông Nguyễn Thanh H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đ (Văn bản uỷ quyền ngày 25/6/2024).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông Dư Minh T - Chức vụ: Cán bộ phòng tổng hợp; Địa chỉ: Số H N, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) (Văn bản uỷ quyền ngày 26/11/2024, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Văn Đức V, sinh năm 1971 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1941 (vắng mặt).
2. Anh Văn Đức Chí V1, sinh năm 1990 (vắng mặt).
3. Chị Trần Thị Thu N, sinh năm 1990 (vắng mặt).
4. Anh Văn Đức Trường V2, sinh năm 2004 (vắng mặt).
5. Anh Văn Phúc Hoàng T1, sinh năm 2018 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của anh Văn Phúc Hoàng T1: Ông Văn Đức Chí V1 và bà Trần Thị Thu N (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

6. Ông Văn Đức T2, sinh năm 1969 (vắng mặt).
7. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1967 (vắng mặt).
8. Chị Văn Thị Xuân D, sinh năm 1990 (vắng mặt).
9. Chị Văn Thị Xuân M1, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện của Ngân hàng TMCP C – ông Dư Minh T trình bày:*

Ngân hàng TMCP C (gọi tắt là Ngân hàng) có cho ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L vay tiền theo Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 số tiền vay 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng); thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay mua bán trái cây các loại; Lãi suất cho vay: 10,5%/năm.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và và tài sản trên đất là 01 nhà ở cấp 4, 01 tầng, diện tích sàn 150m² thuộc thửa đất số 875, 1282, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp) do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 được ký kết giữa hộ ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L, bà Lê Thị M, anh Văn Đức Chí V1, chị Trần Thị Thu N, anh Văn Đức Trường V2, anh Văn Phúc Hoàng T1 và Ngân hàng.

Trong quá trình vay tiền, ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 31/7/2025, ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi theo như khoản vay trên là 678.172.155đồng (Sáu trăm bảy mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc 600.000.000đồng, nợ lãi 78.172.155đồng.

Nay Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp giải quyết các nội dung như sau:

- Buộc ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L trả cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2025 là 678.172.155 đồng (*Sáu trăm bảy mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng*), trong đó nợ gốc 600.000.000đồng, nợ lãi 78.172.155đồng và tiền lãi, phí phát sinh sau ngày 31/7/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP C.

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 được ký kết giữa hộ ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L, bà Lê Thị M, anh Văn Đức Chí V1, chị Trần Thị Thu N, anh Văn Đức Trường V2, anh Văn Phúc Hoàng T1 và Ngân hàng để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

- Sau khi ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và các chi phí liên quan (nếu có), Ngân hàng sẽ giải chấp cho ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L và các tài sản khác thế chấp tại Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Đức T2 yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng và ông V, bà L thì Ngân hàng không đồng ý. Về việc thẩm định tài sản trước khi cho vay thì ông V, bà L xác định phần đất thế chấp không bao gồm phần đất và nhà của ông T2 đang quản lý sử dụng vì vậy Ngân hàng không làm việc với gia đình ông T2. Tuy nhiên, tại thời điểm thẩm định cho vay cũng như hiện nay phần đất có diện tích 494,1m² gia đình ông T2 không có giấy tờ chủ quyền do Nhà nước cấp nên hợp đồng thế chấp tài sản mà Ngân hàng đã ký với ông V, bà L là phù hợp có giá trị pháp lý không thể bị vô hiệu như yêu cầu của ông Thanh.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Đức T2 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất thửa 875, thửa 1282 cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp) là do ông bà nội ông Văn Đức T2 cho ông T2 và em ông T2 là ông Văn Đức V. Do lúc đó anh, em ông T2 còn nhỏ nên mẹ ông T2 là bà Lê Thị M đứng tên.

Từ năm 1993, ông T2 đã được mẹ ông T2 phân chia diện tích đất với chiều ngang khoảng 18m, chiều dài khoảng 43m. Trên đất khi đó cất căn nhà cấp 4 bằng gỗ, lợp lá. Đến năm 2003, ông T2 sửa chữa và cất lại căn nhà lắp ráp (nhà tiền chế), nền lót gạch tàu. Năm 2010, ông T2 cuốn nền và xây nhà kiên cố, vách tường, cột nền bê tông, mái tole. Ngoài ra, trên diện tích đất ông T2 đang quản lý sử dụng còn trồng khoảng 30 cây mai lớn nhỏ từ 05-07 năm tuổi. Giữa nhà ông T2 và nhà ông V, ông T2 còn xây 01 hàng rào trụ đá, kéo lưới B40 dài khoảng 30m. Trong suốt quá trình ông T2 sử dụng đất không ai tranh chấp.

Việc ông Văn Đức V được đứng tên toàn bộ diện tích đất từ mẹ ông T2 và sau đó V thế chấp cho Ngân hàng TMCP C ông T2 không hay biết vì khi Ngân hàng đến thẩm định để cho vay trên phần đất có nhà cửa của ông T2 đang quản lý, sử dụng nhưng ông T2 không thấy Ngân hàng hỏi ý kiến của ông T2.

Nay ông Văn Đức T2 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C với ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L đối với diện tích đất 494,1m² mà ông Văn Đức T2 đang quản lý sử dụng thuộc một phần thửa 1282 cùng bản đồ số 01 (nay thuộc một phần thửa 164, tờ bản đồ số 9 bản đồ chính quy), đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văn Thị Xuân M1 trình bày:* Chị M1 là con gái của ông Văn Đức T2. Chị M1 thống nhất với ý kiến của ông T2 và không bổ sung thêm ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Văn Đức Chí V1, chị Trần Thị Thu N và anh Văn Đức T3 Vy cùng trình bày tại Biên bản hoà giải ngày 07/3/2025:* Các anh chị là con của ông Văn Đức V và cùng hộ với ông V. Khi vay tiền các anh chị có ký tên vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như phía nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp đối với 02 thửa đất 875, 1282 tờ bản đồ số 01 mà gia đình ký kết với Ngân hàng các anh chị đồng ý và đồng ý giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để xử lý thu hồi nợ cho hợp đồng tín dụng mà ông V vay. Đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án ở các lần tiếp theo.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP C;
- Chấp nhận yêu cầu của ông Văn Đức T2;
- Buộc ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 31/7/2025 là 678.172.155đồng (*Sáu trăm bảy mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng*).

- Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 31/7/2025 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 cho đến khi thi hành xong.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 đối với diện tích 494,1m² thửa 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lược toạ độ), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 875, 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lược toạ độ), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 699,4m² cùng tài sản có trên diện tích đất này.

- Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 699,4m² cùng tài sản có trên diện tích đất (nhà, cây cối...) đất thuộc thửa số 875, 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lưới toạ độ), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, loại đất câu lâu năm và đất ở nông thôn để thu hồi nợ. Đất nằm trong phạm vi các mốc M5, M10, M11, M1, M2, M3, M4 về M5.

(Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty cổ phần T5 đo vẽ ngày 21/3/2025)

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L phải nộp 5.000.000đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP C vì Ngân hàng đã tạm ứng trước. Ngân hàng TMCP C và ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L phải nộp 11.281.940đồng để trả lại cho ông Văn Đức T2 vì ông Văn Đức T2 đã tạm ứng trước.

Ngoài ra, bản án tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp theo hướng công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 được ký kết giữa hộ ông Văn Đức V đúng quy định pháp luật. Trường hợp ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST, ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự tín dụng và thế chấp tài sản*” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án T4 thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 thể hiện ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có vay ở Ngân hàng TMCP C số tiền 600.000.000 đồng với lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay mua bán trái cây. Sau khi vay ông V, bà L không thực hiện việc trả nợ khi đến hạn là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay được quy định tại Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 và Điều 466 Bộ luật dân sự. Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có nghĩa vụ trả tiền vay vốn và lãi tính đến ngày 31/7/2025 là 678.172.155 đồng (*Sáu trăm bảy mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng*) và tiền lãi, phí phát sinh sau ngày 31/7/2025 theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP C là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 875, 1282 cùng tờ bản đồ số 1 (bản đồ 299) nay là thửa 164, tờ bản đồ số 9 (bản đồ lưới toạ độ), đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023. Xét Hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định trước khi cho vay thì Ngân hàng trình bày về việc thẩm định tài sản trước khi cho vay thì ông V, bà L xác định phần đất thế chấp không bao gồm phần đất và

nhà của ông T2 đang quản lý sử dụng vì vậy Ngân hàng không làm việc với gia đình ông T2. Đồng thời giữa nhà ông V và nhà ông T2 được ngăn cách bởi hàng rào có kết cấu khung sắt, trụ xây gạch cao 2,1m. Như vậy, Ngân hàng đã không xem xét kỹ vị trí thửa đất mà mình nhận thế chấp, bỏ qua việc sử dụng đất của hộ ông Văn Đức T2 tại thửa 1282 tờ bản đồ số 1 nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9, cụ thể có căn nhà của ông Văn Đức T2 có kết cấu lợp tole, lát gạch men, vách tường, khung bê tông cốt thép, xây dựng năm 2010 (không có quyền sở hữu nhà) theo kết quả định giá là 168.232.000đ ($115.070\text{đ}/\text{m}^2 \times 146,2\text{m}^2$) và các cây trồng do ông T2 trồng gồm 30 cây mai đường kính gốc 5cm, 01 cây xoài ghép trồng 7 năm và 01 hàng rào có kết cấu khung sắt, trụ xây gạch cao 2,1m xây dựng năm 2010. Diện tích căn nhà và cây trồng của ông T2 nằm trên tổng diện tích đất 494,1m² (đất LN). Ngân hàng có lỗi trong việc thẩm định tài sản thế chấp, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C là không có cơ sở chấp nhận.

Do kháng cáo của Ngân hàng TMCP C không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 130, 293, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 466 Bộ luật dân sự; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; 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;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C. Giữ y bản án sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST, ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP C;
- Chấp nhận yêu cầu của ông Văn Đức T2;
- Buộc ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 31/7/2025 là

678.172.155 đồng (*Sáu trăm bảy mươi tám triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm năm mươi lăm đồng*).

- Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 31/7/2025 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay số: 23.005.116/2023/HĐCV/NHCT720 ngày 11/12/2023 và Giấy nhận nợ số: 01 ngày 11/12/2023; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 12/12/2023 cho đến khi thi hành xong.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 đối với diện tích 494,1m² thửa 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lưới toạ độ), đất toạ lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 20.005.165/2020/HĐBĐ/NHCT720 ngày 05/01/2021 đối với tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 875, 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lưới toạ độ), đất toạ lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Văn Đức V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 699,4m² cùng tài sản có trên diện tích đất này.

- Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 699,4m² cùng tài sản có trên diện tích đất (nhà, cây cối...) đất thuộc thửa số 875, 1282, cùng tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 164 tờ bản đồ số 9 bản đồ lưới toạ độ), đất toạ lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, loại đất câu lâu năm và đất ở nông thôn để thu hồi nợ. Đất nằm trong phạm vi các mốc M5, M10, M11, M1, M2, M3, M4 về M5.

(Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp của Công ty cổ phần T5 đo vẽ ngày 21/3/2025)

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L phải nộp 5.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP C vì Ngân hàng đã tạm ứng trước. Ngân hàng TMCP C và ông Văn Đức V, bà Lê Thị Bích L phải nộp 11.281.940 đồng để trả lại cho ông Văn Đức T2 vì ông Văn Đức T2 đã tạm ứng trước.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Văn Đức V và bà Lê Thị Bích L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 31.127.000 đồng.

+ Ngân hàng TMCP C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.266.000 đồng theo biên lai số 0001843 ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự

huyện Cao Lãnh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ Ngân hàng được nhận lại 13.966.000 đồng.

+ Ông Văn Đức T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0002104 ngày 07 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001690 ngày 18/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 dân sự 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:

- Phòng TT-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND KV 9;
- VKSND KV 9;
- Phòng THADS KV 9;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA (Châu).

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

Lê Khắc Thịnh