

Bản án số: 323/2026/DS-PT

Ngày: 15 – 4 – 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng  
và hợp đồng thế chấp tài sản”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các thẩm phán:* Bà Võ Thị Phương

Bà Đào Thị Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 257/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng N1. Địa chỉ trụ sở: số B đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài N. Địa chỉ: số D đường T, phường P, thành phố Cần Thơ - Văn bản ủy quyền ngày số 153/GUQ-NHNo.TPST ngày 25/4/2025. (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Lâm Thị C. Địa chỉ: số B đường N, khu V, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

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

1. Bà Lê Thị Phương T, sinh năm 1988. Địa chỉ: số B đường N, khu V, phường P, thành phố Cần Thơ (có đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1954 (đã mất).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn H, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1957 (vắng mặt).

2.2. Ông Lâm Bình D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

2.3. Bà Lâm Thị Tú P, sinh năm 1979 (có mặt).

2.4. Bà Lâm Thị Tú M, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà L, ông D, bà P, bà M: Ông Nguyễn Viết C1. Địa chỉ: số D, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị L, ông Lâm Bình D, bà Lâm Thị Tú P, bà Lâm Thị Tú M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn Ngân hàng N1 trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Bà Lâm Thị C có quan hệ vay vốn với Ngân hàng N1 Chi nhánh thành phố S, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200349 ký ngày 17/5/2022, các văn bản sửa đổi, bổ sung và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số giải ngân 7601LDS202300808 ngày 26/4/2023: Hạn mức cho vay: 4.850.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày ký kết Hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 09 tháng, ngày trả nợ cuối cùng ngày 26/01/2024. Lãi suất cho vay: 9,7%/năm, thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay ngày 09/01/2024, điều chỉnh lãi suất cho vay từ ngày 01/01/2024: mức lãi suất là 7,5%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: Dịch vụ chăm sóc sức khỏe tại nhà (Dịch vụ nha khoa). Tổng số tiền nợ đến ngày 25/9/2025 là 5.642.130.000 đồng, trong đó:

+ Số tiền nợ gốc: 4.580.000.000 đồng.

+ Số tiền nợ lãi: 1.062.130.000 đồng (lãi trong hạn là: 775.771.781 đồng, lãi quá hạn là: 286.358.219 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200349 ký ngày 17/5/2022 hiện được đảm bảo bằng tài sản tại:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 110/HĐTC, ngày 06/05/2021 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 110/2021 ngày 14/07/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 110/2022 ngày 17/05/2022) đã ký giữa Ngân hàng và bà Lâm Thị C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà

Lâm Thị C. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số seri: 580103 do UBND tỉnh S cấp ngày 15 tháng 11 năm 2002; Số vào sổ: 529; Thửa đất số: 126; Tờ bản đồ số: 01. Địa chỉ: I T, khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ). Diện tích: 128,4m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng đất: Đất ở; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nhà ở. Diện tích xây dựng: 56,25m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng: 105,1m<sup>2</sup>; Kết cấu: Tường 20 chung, khung gạch, sàn BTCT, nền gạch tàu xi măng, mái ngói; Số tầng: 02.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/HĐTC ngày 17/05/2022 đã ký giữa Ngân hàng và bà Lâm Thị C (bà Lâm Thị C là bên nhận ủy quyền của bên ủy quyền gồm: Ông Lâm Văn H; bà Lâm Thị L; ông Lâm Bình D; bà Lâm Thị Tú P; bà Lâm Thị Tú M theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3808, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 09/05/2022) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Lâm Thị C. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri V 960173 do UBND huyện L cấp ngày 06 tháng 09 năm 2002; Số vào sổ cấp GCN: 0328 QSDĐ. Thửa đất số: 471, 597, 472; Tờ bản đồ số: 8. Địa chỉ: tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, Thành phố Cần Thơ); Diện tích: 24.180 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng đất: Đất Lúa: 17.400 m<sup>2</sup>; Đất LN: 6.780 m<sup>2</sup>. Thời hạn sử dụng đất: Đất Lúa: đến ngày 15/10/2063; Đất LN: 10/2043.

2. Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200443 ký ngày 28/6/2022 (Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01 ngày 18/7/2022), cụ thể: Số tiền cho vay: 1.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng). Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày ký đến hết ngày 28/6/2027. Lãi suất tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 11%/năm. Thông báo điều chỉnh giảm lãi suất cho vay ngày 17/05/2023, điều chỉnh lãi suất cho vay từ ngày 15/5/2023 đến ngày 30/09/2023: mức lãi suất là 10,5%/năm. Thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay ngày 20/11/2023, điều chỉnh lãi suất cho vay từ ngày 01/10/2023: mức lãi suất điều chỉnh là 9,5%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay: Sửa nhà. Tổng số tiền nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 819.188.904 đồng, trong đó:

+ Số tiền nợ gốc hiện tại: 660.000.000 đồng.

+ Số tiền nợ lãi: 159.188.904 đồng (lãi trong hạn là: 152.268.219 đồng, lãi quá hạn là: 6.920.685 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200443 ký ngày 28/6/2022 (và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng này) hiện được đảm bảo bằng tài sản tại:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

63/HĐTC ngày 06/4/2022 đã ký giữa Ngân hàng và bà Lâm Thị C để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Lâm Thị C. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số seri CQ 733633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 13 tháng 09 năm 2019; Số vào sổ cấp GCN: CS00472; Thửa đất số: 120; Tờ bản đồ số: 2; Địa chỉ: số B N, Khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ); Diện tích: 30,5 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: 30,5m<sup>2</sup>; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Địa chỉ: số B N, Khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (phường P, Thành phố Cần Thơ); Diện tích xây dựng: 30,5m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 100m<sup>2</sup>; Cấp (hạng): Cấp 3.

Quá trình vay, bà Lâm Thị C đã vi phạm nghĩa vụ tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi tiền vay theo thỏa thuận; đến nay, khoản vay phát sinh nợ lãi quá hạn nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

+ Tuyên buộc bà Lâm Thị C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200349 ký ngày 17/5/2022 (cùng các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng này) và Hợp đồng tín dụng số 7601LAV202200443 ký ngày 28/6/2022 (cùng các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng này), tạm tính đến ngày ngày 25/9/2025 là:

Nợ gốc: 5.240.000.000 đồng.

Nợ lãi: 1.221.318.904 đồng, trong đó: lãi trong hạn là: 928.040.000 đồng, lãi quá hạn là: 293.278.904 đồng. Tổng cộng: 6.461.318.904 đồng.

+ Đồng thời buộc bà Lâm Thị C phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

+ Trường hợp bà Lâm Thị C không thanh toán đầy đủ số tiền gốc và số lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

\* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng, bị đơn bà Lâm Thị C vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến như sau: Vào tháng 02/2022, bà T có ký kết hợp đồng với bà Lâm Thị C về việc mua căn nhà số B đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S (nay là Phường P, Thành phố Cần Thơ) với số tiền thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng, bằng hình thức trả góp. Bà T đã góp cho bà C được số tiền 820.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt. Tuy nhiên, hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng nhà ở. Thời điểm mua nhà bà T không biết bà C đã thế chấp cho

Ngân hàng và bà C cũng không nói cho bà T biết, đến ngày 03/7/2024 khi bà C bị Ngân hàng khởi kiện thì bà T mới biết. Ngày 23/7/2024 bà Lê Thị Phương T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà Lâm Thị C vô hiệu và buộc bà C phải trả lại số tiền mua nhà là 820.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch đến thời điểm hiện tại. Đồng thời, bồi thường chi phí vận chuyển, lắp đặt, trang trí cửa tiệm khi bà T phải di dời chuyển chỗ ở đi nơi khác là 50.000.000 đồng vì hiện tại bà sử dụng căn nhà làm nơi kinh doanh tiệm tóc, spa. Đến ngày 12/5/2025, bà T có đơn đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 23/7/2024 nêu trên đối với bà Lâm Thị C và không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lâm Văn H (đã mất) có người kế thừa tố tụng: Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M trình bày: Vào năm 2022, gia đình hộ ông Lâm Văn H có cho bà Lâm Thị C mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 960173 do UBND huyện L cấp ngày 06/09/2002; Sổ vào sổ cấp GCN: 0328 QSDĐ, thửa đất số: 471,597, 472, tờ bản đồ số 8; Địa chỉ tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, Thành phố Cần Thơ); Diện tích 24.180m<sup>2</sup> để thế chấp mua vật tư xây nhà mới và có hứa là khi nào xây xong sẽ trả lại cho gia đình ông Lâm Văn H. Phần đất bao gồm có mồ mã, nhà ở, cây ăn trái và cây trồng lâu năm. Nhưng đến ngày 27/05/2024 thì các ông, bà mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được bà C thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Nên chuyện vay tín dụng này chỉ có bà C và phía bên Ngân hàng thực hiện mà gia đình ông H không hay biết, Ngân hàng cũng không có xuống thăm định thực tế thửa đất. Nay các ông, bà Lâm Văn H (đã mất), Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M đơn đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 81/HĐTC ngày 17/5/2022.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

1.1. Buộc bà Lâm Thị C trả nợ vay cho Ngân hàng N1 tổng số tiền nợ gốc là: 5.240.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi: 1.221.318.904 đồng, trong đó: lãi trong hạn là: 928.040.000 đồng, lãi quá hạn là: 293.278.904 đồng. Tổng cộng là 6.461.318.904 đồng (sáu tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm mười tám nghìn, chín trăm lẻ bốn đồng).

1.2. Sau ngày 25/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Lâm Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Trường hợp trong hợp đồng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay

theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà Lâm Thị C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N1 cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N1.

1.3. Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Lâm Thị C không trả hết số tiền còn nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ,

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu phát mãi tài sản là phần diện tích nhà ở, diện tích khu vực mồ, mả và lối đi vào của gia đình hộ ông Lâm Văn H, Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M tại các thửa đất 471, 472 cùng tờ bản đồ số 08 tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã L, thành phố Cần Thơ) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất, bản vẽ ngày 13/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ – Cần Thơ) và phần diện tích hợp lý của ngôi mộ ông Lâm Văn H được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/HĐTC ngày 17/05/2022.

1.5. Các ông bà Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M, Lê Thị Phương T có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền trong việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên do các ông, bà đang quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà Lâm Văn H, Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/HĐTC ngày 17/05/2022.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Phương T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà Lâm Thị C.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 08 tháng 10 năm 2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Tú P, Lâm Thị L, Lâm Thị Tú M, Lâm Bình D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 84//HĐTC giữa bà C với Ngân hàng

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H.

- Bị đơn tiếp tục vắng mặt.

- Đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, thấy rằng, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến hai lần, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của các ông, bà L, Bình Dương, Tú P, Tú M:

[2.1] Xét về hình thức của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/HĐTC ngày 17/05/2022 được lập thành văn bản, có thực hiện việc công chứng hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

[2.2] Về nội dung: các ông, bà Lâm Văn H, bà Lâm Thị L, ông Lâm Bình D, bà Lâm Thị Tú P, bà Lâm Thị Tú M thừa nhận đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 471, 597, 472, tờ bản đồ số 08 của hộ ông Lâm Văn H cho bà Lâm Thị C thế chấp mua vật tư xây dựng để xây nhà và các ông bà có tự nguyện ký hợp đồng ủy quyền với bà Lâm Thị C để đồng ý cho bà C thay mặt và nhân danh các ông bà để thực hiện các công việc như: thế chấp, bảo lãnh, vay vốn.... quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 471, 597, 472, tờ bản đồ số 08 của hộ ông Lâm Văn H nêu trên. Do đó, việc bà C thay mặt hộ gia đình ông Lâm Văn H để thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng là phù hợp với quy định pháp luật, đúng ý chí giữa các bên khi lập ủy quyền ngày 09/5/2022. Ngoài ra, Ngân hàng cũng thực hiện việc kiểm tra, ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm theo Biên bản ghi nhận hiện trạng ngày 17/5/2022.

[2.3] Phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H cho rằng: các hợp đồng tín dụng ký trước khi thế chấp là không đúng, thấy rằng, những người thừa kế của ông H, đồng thời là người liên quan đã ủy quyền cho bà C thế chấp quyền sử dụng đất của mình thì nghĩa là đảm bảo cho các khoản vay của bà C tại Ngân hàng. Không cần biết trước hay sau khi thế chấp, bên cạnh đó, trong quan hệ tín dụng thì quá trình thực hiện các bên có quyền thỏa thuận thay thế tài sản bảo đảm được ghi nhận trong hợp đồng, do đó, ý kiến này là không có căn cứ chấp nhận để vô hiệu hợp đồng.

[2.4] Và còn cho rằng hợp đồng này chỉ là bảo lãnh khoản vay cho bà C nên khi bà C không trả được nợ thì phát mãi tài sản bảo đảm chứ không phải thừa đất ông H, về ý kiến này thấy rằng, giữa các bên ký hợp đồng ủy quyền để bà C thế chấp quyền sử dụng đất của ông H chứ không phải bảo lãnh, do đó, bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thu hồi nợ theo quy định. Do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/HĐTC ngày 17/05/2022 là có hiệu lực nên kháng cáo của các ông, bà Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và tuyên quyền phát mãi cho ngân hàng là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như bản án sơ thẩm

[5.2] Phúc thẩm: Các đương sự phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

\* Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Lâm Thị L, Lâm Bình D, Lâm Thị Tú P, Lâm Thị Tú M.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm: Bà L được miễn. Các ông bà Tú P, Bình Dương, Tú M phải chịu mỗi người 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0006495, số 0006496, số 0006497 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 5 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Hà Thị Phương Thanh**