

Bản án số: 330/2026/DS-PT  
Ngày 23 - 4 - 2026  
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất

**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:* Bà Đinh Cẩm Đào

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 742/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần P

Địa chỉ: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chức vụ Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ (vắng mặt) và bà Lê Thị Tường V (có mặt) (theo giấy ủy quyền số 82/2025/UQ-BL ngày 27/8/2025 của Quyền Giám đốc phòng G1, tỉnh Cà Mau thuộc Ngân hàng TMCP P).

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Út C, sinh năm 1982 (vắng mặt), CMND số 385264540; Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Danh G, sinh năm 1985 (vắng mặt);

2. Bà Thị N, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau

3. Bà Thị Đ1, sinh năm 1941; Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Thị Đ1:* Ông Danh D, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1981(vắng mặt), CMND số 385263434; Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Nguyễn Phạm Nhật H, sinh năm 2000 (vắng mặt); Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP P là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn T1 là người liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngày 27/12/2012 Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Út C sau quá trình thỏa thuận đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0105.12.0194/HĐTD-CN, vay số tiền gốc là 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn vay: 12 tháng, Lãi suất vay: lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + biên độ 7,5%/năm. Áp dụng LSCV thả nổi điều chỉnh lãi suất kỳ hạn 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh, trả nợ gốc vào cuối kỳ ngày 27/12/2013, trả nợ lãi: định kỳ vào ngày 27 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Ngày 18/6/2013 Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Út C sau quá trình thỏa thuận đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0105.13.0092/2013/HĐTD-CN, vay số tiền gốc là 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng), thời hạn vay: 192 ngày, lãi suất vay: 15%/năm (tại thời điểm rút vốn lần đầu và điều chỉnh theo khoản 4, Điều này), thay đổi lãi suất: Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng trả lãi cuối kỳ do OCB công bố + Biên độ tối thiểu 7,5%/năm. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh lãi suất định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, trả nợ gốc: Cuối kỳ, trả nợ lãi: định kỳ hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Để đảm bảo cho các khoản vay giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Út C thì ông Nguyễn Văn T1 có thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp số 0105.12.0194/HĐTC-CN ngày 27/12/2012 để thế chấp tài sản cho khoản vay, tài sản thế chấp cụ thể là: **Giấy chứng nhận Quyền** sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 190588, do UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 11/8/2010, cụ thể như sau: thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2, diện tích 254 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: đất nông thôn 254 m<sup>2</sup>; tài sản tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Thửa đất có 195 m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn Út C đã thanh toán

được cho Ngân hàng cụ thể như sau: Nợ gốc đã thanh toán 0 đồng, nợ lãi đã thanh toán 18.171.845 đồng. Tổng đã thanh toán 18.171.845 đồng. Ngày bắt đầu quá hạn: 19/6/2013. Tổng nợ của ông Nguyễn Văn Út C còn đang nợ tại Ngân hàng tạm tính đến ngày 26/9/2025 là: 1.193.935.557 đồng (Trong đó, nợ gốc 297,000,000 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.502.346 đồng, lãi quá hạn là 870.433.211 đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn Út C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2025 là: 1.193.935.557 đồng (Trong đó, nợ gốc 297,000,000 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.502.346 đồng, lãi quá hạn là 870.433.211 đồng) và các khoản lãi, chi phí phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/6/2022 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Út C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Tài sản cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và tài sản gắn liền với đất số BB 190588 do UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 11/8/2010, cụ thể như sau: thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2, diện tích 254m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất nông thôn, tọa lạc tại ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn Út C:** Mặc dù ông Nguyễn Văn Út C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án, nhưng ông Nguyễn Văn Út C vẫn không đến Tòa án để làm việc theo nội dung giấy triệu tập của Tòa án mà không có lý do chính đáng. Do đó, Tòa án sẽ tiến hành giải quyết vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn Út C theo đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:** Ông là anh ruột của ông Nguyễn Văn Út C. Ngày 27/12/2012 và ngày 18/6/2013, ông C có vay tiền của Ngân hàng TMCP P, việc vay tiền này là ông C vay dùm cho ông và ông có bảo lãnh cho ông C vay tiền bằng cách thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 254m<sup>2</sup> tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 02 thuộc ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên, trước đây vào năm 2000 bà Nguyễn Thị Thu T2 chuyển nhượng đất này của ông Danh H1 và bà Thị Đ1, bà T2 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng xong, đến năm 2010 (lúc này ông và bà Thủy C1 sống với nhau như vợ chồng chưa đăng ký kết hôn), thì bà T2 đã chuyển nhượng lại cho ông và ông đã làm thủ tục quyền sử dụng xong, lúc chuyển nhượng đất này chỉ là đất trống thổ cư không có tài sản hay kiến trúc gì trên đất. Thời điểm ông bảo lãnh thế chấp cho ông C vay tiền thì căn nhà bà Thị Đ1 đã cất trước đó lâu rồi, giữa ông và bà Đ1 đất cũng có ranh cụ thể không ai tranh chấp ai, ông cũng không biết là một phần diện tích căn nhà bà Đ1 nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Đối với căn nhà của bà N thì bà N

xây dựng khoảng năm 2016 – 2017, khi đó bà T2 đi chấp hành án ở C, ông có ngăn cản nhưng ông G vẫn tiến hành xây cất, do lúc đó gia đình đơn chiếc và chưa có nhu cầu sử dụng nên ông không có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Nay Ngân hàng TMCP P yêu cầu ông C trả vốn và lãi theo hợp đồng ký kết, nếu trường hợp không trả được thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo lãnh thì tôi không có ý kiến gì. Đây là tài sản riêng của ông trước khi kết hôn với bà T2 nên không phải là tài sản chung của ông và bà T2. Khi tôi thế chấp tài sản này cho Ngân hàng thì chỉ có mình ông ký tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông đứng tên. Đối với 01 phần diện tích căn nhà ngang 1,5m dài 15m của bà Thị Đ1 và 01 phần diện tích ngang 3,5m của ông Danh G và bà Thị N nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông không yêu cầu xem xét trong vụ án này, nếu sau này giữa ông với họ có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết sau.

**Ông Danh D là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Đ1 trình bày:** Thừa đất số 44, tờ bản đồ số 02 thuộc ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau) cho ông Nguyễn Văn T1 có nguồn gốc ông bà nội vợ ông cho cha mẹ vợ ông sử dụng ổn định liên tục khoảng mấy chục năm nay. Khi được ông bà nội cho thì cha mẹ vợ ông cất nhà ở cho đến nay, lúc đầu thì nhà làm bằng cây lá, sau nhiều lần sửa chữa thì vào năm 2010 bà Đ1 cất lại bằng nhà bê tông kiên cố, diện tích đất cất nhà từ trước đến nay vẫn vậy không thay đổi. Năm 2007 cha mẹ ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T2 một phần đất tại vị trí khác (nơi bà T2 cất nhà ở hiện tại) nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thì bà T2 lại làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất tại thửa số 44, tờ bản đồ số 02 trong đó có một phần diện tích mà cha mẹ vợ ông đang sử dụng hiện nay. Sau khi chuyển nhượng của mẹ vợ ông xong thì bà T2 lại chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn T1, sau đó thì ông T1 bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn Út C vay tiền. Phần đất bà Đ1 đang sử dụng và một phần diện tích căn nhà trên phần đất thế chấp ngang 1,5m dài 15m của bà Đ1 thì hiện nay bà Đ1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà Đ1 có đi kê khai để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng cứ nghĩ là đã được cấp giấy chứng nhận rồi. Khi Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông C và Tòa án thẩm định đo đạc phần đất thế chấp thì gia đình ông mới biết một phần diện tích đất của bà Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1, gia đình ông không biết việc ông C vay tiền, còn việc cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản cho vay là không có. Nay ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Út C trả tiền, nếu ông Nguyễn Văn Út C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Tài sản cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và tài sản gắn liền với đất số BB 190588 do UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 11/8/2010, cụ thể như sau: thửa đất số 44, tờ bản đồ số 2, diện tích 254m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất nông thôn, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, trong đó có phần diện tích căn nhà của bà Đ1 trên phần đất thế chấp ngang 1,5m dài 15m, thì tôi không yêu cầu Tòa án xem xét giải

quyết trong vụ án này, tôi sẽ khởi kiện ông T1 thành vụ kiện khác, ông không đồng ý với yêu cầu Ngân hàng P1 diện tích căn nhà của bà Đ1 trên phần đất thế chấp ngang 1,5m dài 15m. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh G trình bày:** Thừa đất số 44, tờ bản đồ số 02 thuộc ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 có nguồn gốc là của ông Danh H1 và bà Thị Đ1 chuyển nhượng cho bà Phạm Hồng Đ2, sau này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại của bà Phạm Hồng Đ2, khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, diện tích ông nhận chuyển nhượng ngang là 14m nhưng khi làm sổ đỏ năm 2016 chỉ được cấp ngang chỉ có 10,5m, phần còn lại cơ quan nhà nước nói do ông T1 đã kê khai đăng ký quyền sử dụng. Phần diện tích còn lại đã bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 thì giữa ông và ông T1 không có tranh chấp gì, ông cũng chưa trả đủ tiền cho bà Đ2. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì năm 2016 vợ chồng ông cất nhà kiên cố dùng để ở và kinh doanh, khi vợ chồng ông cất nhà thì không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Hiện nay vợ chồng ông đã xây dựng nhà trên toàn bộ phần đất ngang 14m (qua đo đạc có diện tích ngang 3,5m nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1) nhà lợp tole, đòn tay sắt, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men. Căn nhà này vợ chồng ông ở cùng 02 con, đứa lớn 7 tuổi và đứa nhỏ 5 tuổi. Ngoài ra không còn ai ở chung với vợ chồng ông. Ông không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi phần đất qua đo đạc thực tế có một phần căn nhà gắn liền với diện tích đất ngang 3,5m là của vợ chồng ông đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 02 thuộc ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1, trong đó có diện tích qua đo đạc thực tế ngang 3,5m có 01 phần diện tích căn nhà của ông đã xây dựng thì ông không thể di dời hay tháo dỡ căn nhà để giao trả đất được vì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ diện tích còn lại của căn nhà vì căn nhà của ông là nhà xây kiên cố.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị N trình bày:** Bà là vợ ông Danh G, bà thống nhất với lời trình bày của ông Danh G.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyễn Nhật H2:** Mặc dù anh H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án, nhưng anh H2 vẫn không đến Tòa án để làm việc theo nội dung giấy triệu tập của Tòa án mà không có lý do chính đáng. Do đó, Tòa án sẽ tiến hành giải quyết vắng mặt đối với anh H2 theo đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau, Quyết định:*

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P đối với ông Nguyễn Văn Út C về việc tranh hợp đồng tín dụng. Buộc ông

Nguyễn Văn Út C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 1.193.935.557 đồng (Trong đó, nợ gốc 297,000,000 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.502.346 đồng, lãi quá hạn là 870.433.211 đồng) tạm tính đến ngày 26/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0105.12.0194/BĐ ngày 27/12/2012 của ông Nguyễn Văn Út C đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190588 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1, cụ thể như sau: thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, diện tích 254 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn địa chỉ thửa đất: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190588 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 11/8/2010 cho ông Nguyễn Văn T1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/10/2025, ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hợp đồng thế chấp của ông đã ký với ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay ông nhờ ông Nguyễn Văn Út C vay tiền.

Ngày 04/10/2025, Ngân hàng thương mại cổ phần P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Văn T3 để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn Út C. Yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa: Ngân hàng TMCP P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt không có lý do.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Người đại diện của Ngân hàng đưa ra các căn cứ chứng minh cho việc nhận thế chấp tài sản của ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ngân hàng sửa án sơ thẩm, chấp nhận cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp khi ông Nguyễn Văn Út C chọn không thanh toán khoản nợ của ngân hàng.

Ông Danh D tranh luận: Phần đất ngân hàng thế chấp là của gia đình ông, trên đất có nhà của bà Thị Đ1 và bà Thị N ở từ lâu nên không đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản.

*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 1 Điều 308 của

Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ú Chọn thanh toán nợ cho Ngân hàng, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên thế chấp cho ngân hàng, bà Đ1 bà N không đồng ý. Án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên Ngân hàng và ông T1 kháng cáo.

[2] Kháng cáo của Ngân hàng TMCP P và ông Nguyễn Văn T1 thực hiện trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ông Nguyễn Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP P thấy rằng:

Ngân hàng thương mại cổ phần P với ông Nguyễn Văn Út C có thực hiện hợp đồng tín dụng số 00105.12.0914/2019/HĐTD – CN ngày 27/12/2012 và hợp đồng tín dụng số 0105.13.0092/2013/HĐTD – CN ngày 18/6/2013 là thực tế có xảy ra. Do ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên ngân hàng khởi kiện. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Nguyễn Văn Út C, buộc ông Nguyễn Văn Út C có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 1.193.935.557 đồng (Trong đó, nợ gốc 297,000,000 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.502.346 đồng, lãi quá hạn là 870.433.211 đồng) tạm tính đến ngày 26/9/2025. Các đương sự không kháng cáo đối với nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên nên đã phát sinh hiệu lực kể từ khi hết thời gian kháng cáo kháng nghị.

[3.3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP P về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ú Chọn không thanh toán được nợ cho Ngân hàng đối với phần đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 đứng tên thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, diện tích 254 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn địa chỉ thửa đất: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận trên phần đất đang thế chấp cho ngân hàng có hai căn nhà của bà Thị N ngang 3,5m dài 25m, và bà Thị Đ1 01 phần căn nhà ngang 1,5m dài 15m.

[4.1] Như vậy trên phần đất đứng tên ông Nguyễn Văn T1 đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng toàn bộ phần đất đã cất hai căn nhà cấp 4 của bà Thị Đ1 và T.

[4.2] Xét quá trình thẩm định tài sản để cho vay của Ngân hàng thấy rằng tại thời điểm Ngân hàng TMCP P nhận thế chấp đối với thửa đất số 44 thì bà Đ1 đã ở

tại phần đất và cất đã xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất nhưng Ngân hàng không hay biết. Người đại diện của Ngân hàng xác định do quá trình thẩm định chỉ nhìn bằng mắt thường không có phương tiện đo đạc nên không phát hiện căn nhà bà Thị Đ1 đang ở trên đất. Do đó việc ngân hàng không phát hiện tài sản có người thứ ba quản lý để làm việc và xác định chủ sử dụng là lỗi của ngân hàng. Hơn nữa, sau khi ông Út C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ từ năm 2013 thì Ngân hàng cũng không làm việc với ông Út C hay ông T1 để thu hồi nợ và xử lý tài sản thế chấp dẫn đến năm 2016 bà Thị N cất thêm một căn nhà trên đất. Theo bà Thị N và bà Thị Đ1 đều thể hiện cất nhà trên đất của mình, không liên quan đến đất của ông T1 và không biết việc ngân hàng cho ông T1 thế chấp phần đất nêu trên. Do đó, quá trình thẩm định tài sản của Ngân hàng không đầy đủ, không đúng trình tự nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu là có căn cứ.

[5] Ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng của Ngân hàng.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận; ông T1 có kháng cáo nhưng vắng mặt nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[8] 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; khoản 3 Điều 296 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P đối với ông Nguyễn Văn Út C về việc tranh hợp đồng tín dụng. Buộc ông Nguyễn Văn Út C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là

1.193.935.557 đồng (Trong đó, nợ gốc 297,000,000 đồng, nợ lãi trong hạn là 26.502.346 đồng, lãi quá hạn là 870.433.211 đồng) tạm tính đến ngày 26/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0105.12.0194/BĐ ngày 27/12/2012 của ông Nguyễn Văn Út C đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190588 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1, cụ thể như sau: thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2, diện tích 254 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn địa chỉ thửa đất: Ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã H, tỉnh Cà Mau).

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T1 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 190588 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 11/8/2010 cho ông Nguyễn Văn T1.

4/. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng, buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần P đã dự nộp số tiền 10.000.000 đồng, đã chi hết số tiền 800.000 đồng, hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 9.200.000 đồng tại Tòa án (đã hoàn lại ngày 12/3/2026).

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần P đã tạm dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 20.299.500 đồng ngày 17/10/2022 theo biên lai thu số 0006559 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cà Mau) được nhận lại đủ. Buộc ông Nguyễn Văn Út C nộp số tiền án phí là 47.818.000 đồng tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Cà Mau.

Án phí phúc thẩm: buộc ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 14/10/2025 ông T1 có nộp tạm ứng 300.000 đồng (lai thu số 0001767) nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu 300.000 đồng, ngày 20/10/2025 Ngân hàng TMCP P có nộp tạm ứng 300.000 đồng (lai thu số 0002517) nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được 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 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG  
XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN  
TÒA**

**Trương Thanh Dũng – Lê Phan Công  
Trí**

**Đình Cẩm Đào**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Đình Cẩm Đào**