TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 02/2026/KDTM-PT
Ngày: 25 - 02 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập;

Ông Trương Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Ngô Thuỷ Anh - Là 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 25 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2025/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ: Số G, phố T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tiền G, sinh năm: 1988 (có mặt).

Căn cước công dân số: 087088012057; cấp ngày: 02/11/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Số A, N, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau (Văn bản uỷ quyền số 40/2024/UQ-SHB ngày 23/09/2024).

2. Ông Võ Tấn Đ (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096088011096; cấp ngày: 21/09/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp T, xã H, tỉnh Cà Mau (Văn bản uỷ quyền số 40/2024/UQ-SHB ngày 23/09/2024).

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị Đ1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096194004160; cấp ngày: 19/08/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Ông Lê Phong P, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 096095005395; cấp ngày: 12/02/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng cư trú tại: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Lê Tú A, sinh năm 1972.

Căn cước công dân số: 096072010943; cấp ngày: 04/02/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tú A: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Căn cước công dân số: 096079014574; cấp ngày: 29/9/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Số A, Đ, khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau (theo Giấy ủy quyền ngày 16/9/2025) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3. Chị Lê Ngọc T, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1939 (chết ngày 12/12/2025)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Tú A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến G trình bày:

Ông Lê Phong P và bà Huỳnh Thị Đ1 có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S (S1) Chi nhánh C theo các Hợp đồng sau:

Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0138/2023/HDHM-CN/SHB.131600, ngày 15 tháng 12 năm 2023. Giá trị hạn mức vốn vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Thực hiện đúng Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0138/2023/HDHM-CN/SHB.131600 ngày 15/12/2023, S1 đã giải ngân: 4.800.000.000 đồng (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng) cho ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1 theo khế ước nhận nợ số 01-0138/2023/HDHM-CN/SHB.131600 ngày 26/12/2023 với số tiền nhận nợ: 4.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1 đã thế chấp cho nguyên đơn các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CE 827658, số vào sổ cấp GCN: CS01525 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 30/11/2016 cho ông Lê Phong P. Đất có diện tích 166,5m^2, tại Thửa đất số 25; tờ bản đồ số 52; địa chỉ: Xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0139/2023/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CR 340030, số vào sổ cấp GCN: CS02213 do Văn phòng đăng ký đất đai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2019, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất, người

sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 09/08/2019 cho ông Lê Phong P. Đất có diện tích 14,7m^2, tại Thửa đất số 66; tờ bản đồ số 52; địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0140/2023/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số Y 497526, số vào sổ cấp GCN: 1169 QSDD/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 16/10/2003, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 27/09/2022 cho ông Lê Tú A, bà Nguyễn Thị N. Đất có diện tích 158,6m^2, tại Thửa đất số 026; tờ bản đồ số 25; địa chỉ cũ: Phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0181/2022/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

Do đó nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông P, bà Đ1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025, tổng cộng là: 4.612.207.440 đồng. Trong đó, nợ gốc: 3.799.900.000 đồng; nợ lãi: 812.307.440 đồng. Buộc ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1 tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn khoản lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không xong nợ nêu trên, thì buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao các tài sản thế chấp để xử lý, thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê Phong P trình bày:

Ông P thừa nhận có vay vốn của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S theo các hợp đồng cấp hạn mức vay vốn đúng như đại diện nguyên đơn trình bày.

Để đảm bảo khoản vay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có thế chấp cho nguyên đơn các tài sản theo các Hợp đồng ký kết như đại diện nguyên đơn trình bày.

Nay bị đơn ông Lê Phong P thống nhất số nợ đúng như nguyên đơn yêu cầu và đồng ý thanh toán nợ cho nguyên đơn. Ông P đồng ý giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ cho nguyên đơn. Tuy nhiên xin giữ lại phần nhà của ông Lê Tú A được xây dựng trên phần đất có diện tích 166,5m^2, tại thửa đất số 25; tờ bản đồ số 52 và xin giữ lại phần nhà trọ xây dựng trên phần đất có diện tích 158,6m^2, tại thửa đất số 026; tờ bản đồ số 25.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tú A trình bày:

Ông là cha ruột của Lê Phong P. Trước đây vào năm 2016 do con ông cần vốn làm ăn nên ông có cho Lê Phong P mượn Quyền sử dụng đất có diện tích 166,5m² tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại đường N, ấp B, xã L, thành phố C; Quyền sử dụng đất có diện tích 14,7m² tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại đường N, ấp B, xã L, thành phố C; Quyền sử dụng đất có diện tích 158,6m² tại thửa đất số 026, tờ bản đồ số 25, toạ lạc tại đường K, khóm C, phường H, thành phố C vay tiền tại ngân hàng TMCP S.

Khi đến đáo hạn Ngân hàng thì ông Lê Phong P trễ hẹn không đáo hạn cho Ngân hàng. Đến ngày 03 tháng 10 năm 2024 Ngân hàng TMCP S phát đơn khởi kiện đối với ông Lê Phong P yêu câu ông Lê Phong P thanh toán các khoản vay cho nguyên đơn. Đến ngày 10 tháng 12 năm 2024, Toà án nhân dân thành phố Cà Mau có thông báo xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất trên.

Nay ông Lê Tú A có yêu cầu độc lập: Yêu cầu xem xét cho ông được giữ lại căn nhà toạ lạc phần đất có diện tích 166,5m² tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52, toạ lạc tại đường N, ấp B, xã L, thành phố C (Nay là phường L, tỉnh Cà Mau); phần đất có diện tích 14,7m^2, tại Thửa đất số 66; tờ bản đồ số 52; tại Khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau và dãy nhà trọ có 05 phòng trọ.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2025/KDTM-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bị đơn ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1 thanh toán cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S tổng số tiền vay còn thiếu tính đến ngày 24/9/2025 là 4.612.207.000 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.799.900.000 đồng; nợ lãi là 812.307.000 đồng….

Buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không xong nợ cho nguyên đơn, thì buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao các tài sản thế chấp, theo các Hợp đồng thế chấp số 0139/2023/HĐTC-CN/SHB.131600; 0140/2023/HĐTC-CN/SHB.131600 và 0181/2022/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo để xử lý, thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tú A về việc xin giữ lại căn nhà trên phần đất diện tích 166.5m^2 tại thửa đất số…; phần đất có diện tích 14,7m^2, tại Thửa đất số …, cùng toạ lạc tại phường L, tỉnh Cà Mau và dãy nhà trọ có 05 phòng trọ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025 ông Lê Tú A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Tú A về việc xin giữ lại căn nhà trên phần đất diện tích 166,5m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52 và phần đất có diện tích 14,7m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 52, cùng tọa lạc tại đường N, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau và dãy nhà trọ có 05 phòng trọ trên phần đất diện tích 158,6m^2 thuộc thửa đất số 026, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn K là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tú A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Đối với đất theo thửa số 25 ông Tú A tặng cho con là ông P phần đất, không tặng cho nhà do ông Tú A cất trên phần đất. Quá trình tố tụng xác định đất còn lại 131m^2 chứ không phải 166,5m^2.

Đối với phần đất có dãy nhà trọ, do nhà trọ xây sau khi thế chấp đất để bảo lãnh cho ông P vay, nên yêu cầu được giữ lại, không phát mãi thu hồi nợ cho Ngân

hàng.

Bà Phạm Thị T1 có hùn 200.000.000 đồng cho ông Tú A xây nhà, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những căn cứ trên, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Tú A về việc được giữ lại dãy nhà trọ và căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 25 và thửa số 66.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tú A, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Tú A nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T1, tại cấp sơ thẩm, bà T1 trình bày: Bà là mẹ của ông Lê Tú A. Bà thống nhất với ý kiến của ông Tú A. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì bà Phạm Thị T1 chết (chết ngày 07/12/2025). Sau khi bà T1 chết, phía bị đơn có nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm giấy thỏa thuận ghi ngày 25/5/2009 giữa bà Phạm Thị T1 và vợ chồng ông Lê Anh T2 và bà Nguyễn Thị N. Nội dung thỏa thuận: "*Vợ chồng ông Lê Anh T2 và bà Nguyễn Thị N chuẩn bị xây dựng căn nhà trên phần đất tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay bà Phạm Thị T1 là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị N có góp cho bà N và ông T2 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để xây dựng căn nhà. Ông T2, bà N đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của bà T1 để xây dựng nhà và cam kết thực hiện những nội dung sau: Cho bà T1 sinh sống trong căn nhà sau khi căn nhà được xây dựng xong, không gây cản trở gì đối với việc bà T1 sinh sống trong căn nhà này. Nuôi dưỡng, chăm sóc bà T1 kể từ hôm nay cho đến khi bà T1 chết. Sau khi bà T1 chết thì bà N, ông T2 phải có trách nhiệm thờ cúng ông bà, cha mẹ*".

Nhận thấy nội dung thỏa thuận giữa bà T1 và vợ chồng ông Tú A, bà N nêu trên là về việc cho bà T1 ở cùng trong căn nhà của ông Tú A, bà N cho đến khi bà T1 chết, hiện bà T1 đã chết nên quyền và nghĩa vụ của bà T1 liên quan đến việc ông P vay nợ của Ngân hàng đã chấm dứt. Do đó, Hội đồng xét xử không cần đưa những người thừa kế của bà T1 vô tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1. Nếu sau này những người thừa kế di sản của bà T1 có yêu cầu gì về số tiền 200.000.000 đồng mà bà T1 đã thỏa thuận với ông Tú A, bà N, mà ông Tú A, bà N không thỏa thuận được, sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác (nếu có yêu cầu).

[3] Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tú A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu giữ lại dãy nhà trọ có 05 phòng trọ trên phần đất diện tích 158,6m^2 thuộc thửa đất số 026, tờ bản đồ số 25, theo giấy CNQSDĐ số Y 497526, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 27/9/2022, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau):

Tại bản ý kiến trình bày của ông Lê Tú A vào ngày 20/9/2025, ông Tú A trình bày: "Đối với tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 497526, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 27/9/2022 cho vợ chồng tôi đứng tên, phần đất có diện tích 158,6m^2, thuộc thửa đất số 026, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau). Vợ chồng tôi đã đồng ý dùng tài sản này để đảm bảo một phần khoản vay của ông P" (bút lục 231).

Bên cạnh đó, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0181/2022/HĐTC-CN/SHB.131600 ngày 07/10/2022 và tại Văn bản cam kết ngày 15/12/2023 ông Lê Tú A và bà Nguyễn Thị N đã cam kết thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất thực tế và các công trình tài sản khác (nếu có) hình thành trên tài sản thế chấp; các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp.

Như vậy, ông Tú A đã thừa nhận ông dùng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên và tài sản đầu tư trong thời gian thế chấp (dãy nhà trọ) để đảm bảo một phần vay của ông P.

Do đó ông Tú A kháng cáo yêu cầu giữ lại dãy nhà trọ có 05 phòng trọ trên phần đất diện tích 158,6m^2 thuộc thửa đất số 026, tờ bản đồ số 25, theo giấy CNQSDĐ số Y 497526, chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất vào ngày 27/9/2022, tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau), không được chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo xin giữ lại căn nhà trên phần đất diện tích 166,5m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52 và phần đất có diện tích 14,7m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 52, cùng tọa lạc tại đường N, khóm B, phường L, tỉnh Cà Mau:

[3.2.1] Đối với 2 phần đất đất diện tích 166,5m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52 và phần đất có diện tích 14,7m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 52, cả hai

giấy chứng nhận QSDĐ đều do ông Lê Phong P đứng tên, ông P đã ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng đúng theo quy định pháp luật, do đó cấp sơ thẩm xác định nếu ông P không trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng được yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ, là có căn cứ.

Riêng đối với phần đất diện tích 166,5m^2 tại thửa đất số 25, quá trình giải quyết tranh chấp các cơ quan chức năng xác định và điều chỉnh diện tích đất còn 131m^2. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp hoặc khi nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ, Cơ quan Thi hành án hoặc các Cơ quan chức năng sẽ căn cứ vào các Quyết định của Cơ quan chức năng hoặc Bản án có hiệu lực pháp luật đã xác định diện tích đất còn lại là 131m^2 để thi hành hoặc điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đồng ý vấn đề này.

[3.2.2] Đối với căn nhà trên phần đất thế chấp:

Căn nhà được cơ quan chức năng cấp giấy phép xây dựng cho ông Lê Tú A và bà Nguyễn Thị N vào ngày 29/6/2009, hồ sơ hoàn công thể hiện hoàn thành tháng 01 năm 2010, nhà chưa đăng ký quyền sở hữu.

Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bên thế chấp là ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1, bên nhận thế chấp là Ngân hàng S, cũng như chủ sở hữu căn nhà là ông Lê Tú A, bà Nguyễn Thị N đều biết rõ trên thửa đất của ông Lê Phong P có một căn nhà 2 tầng của ông Lê Tú A và bà Nguyễn Thị N, căn nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự quy định về việc thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất: *"2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông P, bà Đ1 với Ngân hàng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp QSDĐ có hiệu lực pháp luật (không bị vô hiệu phần có căn nhà).

[3.2.3] Mặc khác, khi ông Lê Phong P vi phạm việc thanh toán nợ, đại diện Ngân hàng có làm việc với ông Lê Phong P nhiều lần, ông P trình bày: "Tôi nhận được yêu cầu trả nợ, do nguồn tiền vay vốn tại Ngân hàng S1 do cha ruột của tôi là ông Lê Tú A sử dụng vào mục đích riêng. Tôi và gia đình sẽ họp lại với gia đình và lên Ngân hàng làm việc vào lúc 10h, ngày 06/9/2024" (bút lục 310 - 311).

Ngày 02/7/2024 đại diện Ngân hàng có làm việc với ông Lê Tú A (cha ruột ông Lê Phong P) thì ông A xác định: "Tôi đồng ý với nội dung làm việc với Ngân hàng S1. Tôi cam kết khoảng thời gian trong 30 ngày kể từ ngày hôm nay. Tổng gốc lãi tạm tính tới thời điểm hiện tại là 3.993.000.000 đồng. Tôi sẽ gom nguồn tiền trả nợ cho S1 như cam kết. Tới ngày 02/8/2024 (bút lục 308-309).

Lời trình bày của ông P và cam kết của ông Tú A nêu trên, cho thấy thực chất ông P thế chấp phần đất có căn nhà của ông Tú A (nhà chưa được cấp giấy chứng nhận) để làm thủ tục vay tiền nhưng cha ông P là ông Tú A sử dụng. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giao các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 0139/2023/HĐTC-CN/SHB.131600; số 0140/2023/HĐTC-CN/SHB.131600; số 0181/2022/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo để xử lý, thu hồi nợ cho nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho nguyên đơn, là có căn cứ.

Việc ông A yêu cầu được giữ lại căn nhà trên phần đất diện tích 166,5m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52; phần đất có diện tích 14,7m^2, tại Thửa đất số 66; tờ bản đồ số 52, cùng toạ lạc tại phường L, tỉnh Cà Mau, theo nhận định nêu trên, phần đất của căn nhà phải được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng nên yêu cầu của ông Tú A không được cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng với quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông A được quyền ưu tiên mua diện tích đất mà trên đất có căn nhà, nếu ông Tú A có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[4] Từ những căn cứ và phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tú A, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2025/KDTM-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Án phí:

Án phí phúc thẩm: Ông Lê Tú A phải chịu số tiền là 2.000.000 đồng.

[7] 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 ông Lê Tú A .

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bị đơn ông Lê Phong P, bà Huỳnh Thị Đ1 thanh toán cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S tổng số tiền vay còn thiếu tính đến ngày 24/9/2025 là 4.612.207.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm mười hai triệu, hai trăm lẻ bảy nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.799.900.000 đồng; nợ lãi là 812.307.000 đồng, theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0138/2023/HDHM-CN/SHB.131600, ngày 15/12/2023 và khế ước nhận nợ số 01-0138/2023/HDHM-CN/SHB.131600 ngày 26/12/2023.

Buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không xong nợ cho nguyên đơn, thì buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao các tài sản thế chấp, theo các Hợp đồng thế chấp số 0139/2023/HĐTC-CN/SHB.131600; 0140/2023/HĐTC-CN/SHB.131600 và 0181/2022/HĐTC-CN/SHB.131600 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo để xử lý, thu hồi nợ cho nguyên đơn.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tú A về việc xin giữ lại căn nhà trên phần đất diện tích 166.5m^2 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52; phần đất có diện tích 14,7m^2, tại Thửa đất số 66; tờ bản đồ số 52, cùng toạ lạc tại phường L, tỉnh Cà Mau và dãy nhà trọ có 05 phòng trọ.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP S không phải nộp. Ngày 02/10/2024, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 56.041.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009330, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.
- Ông Lê Phong P và bà Huỳnh Thị Đ1 phải nộp số tiền 112.612.000 đồng (chưa nộp).
- Ông Lê Tú A phải nộp số tiền 3.000.000 đồng. Ngày 07/01/2025, ông Tú A có nộp tạm ứng án phí số tiền 3.000.000 đồng, theo Biên lai thu số 0010124, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Lê Tú A phải nộp số tiền 2.000.000 đồng. Ngày 21/10/2025 ông Lê Tú A đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), theo biên lai số 0002715 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

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 thoả 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		THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thành Lập	**Trương Thanh Dũng**	**Đỗ Cao Khánh**

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Lập **Trương Thanh Dũng** **Đỗ Cao Khánh**

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - 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

Đỗ Cao Khánh