| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 14/2025/KDTM-PT
Ngày: 15-12-2025
V/v tranh chấp về kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất.

**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*: Bà Kiều Kim Xuân;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Chí Dũng;

Ông Lê Thành Tôn.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 11 năm 2025 và 15 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2025/TLPT- KDTM, ngày 16 tháng 10 năm 2025, về việc "Tranh chấp về kinh doanh thương mại về Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất."

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11- Đồng Tháp), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 513/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 562/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 17 tháng 11 năm 2025; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 97/TB-TA ngày 21 tháng 11 năm 2025; giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP Á (A).

Địa chỉ: Số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.)

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Đình L - Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng quản lý nợ. (Theo Văn bản ủy quyền số 1285/UQ - QLN.22 ngày 05/7/2022);

Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, D đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Bá L1 – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ;

Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, D, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.)

**2. Bị đơn**: Công ty trách nhiệm hữu hạn T8.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lữ Hồng K - Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là: Ấp Thượng, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Ông Lê Phước T, sinh năm 1953;

3.2. Anh Lữ Hồng K, sinh năm 1980;

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963;

3.4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969 (em bà M);

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ (Đinh Thị Đ1), sinh năm 1969 (vợ ông V);

3.6. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991 (con ông V);

3.7. Chị Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 2003;

3.8. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991 (con ông V);

3.9. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1988 (con ông V);

3.10. Chị Bùi Huỳnh N, sinh năm 1991 (vợ anh L2);

3.11. Em Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2009;

*Người đại diện theo pháp luật của em T2*: Anh Nguyễn Văn L2 và chị Bùi Huỳnh N, là cha mẹ ruột.

3.12. Anh Lữ Hồng N1, sinh năm 1983 (con bà M);

3.13. Bà Huỳnh Thị Thanh V1, sinh năm 1988 (vợ anh N1);

3.14. Em Lữ Hồng M1, sinh năm 2005 (con anh N1, chị V1).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là: Ấp Thượng, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

**3. Người kháng cáo**: Ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị Thanh V1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*(Ông L1, ông T, bà M, ông V, chị V1 có mặt tại phiên tòa, còn lại vắng mặt (anh N1 có đơn xin xét xử vắng mặt.)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Bá L1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A) trình bày*:

Ngân hàng TMCP Á (gọi tắt là A) cấp tín dụng cho Công ty TNHH T8 (gọi tắt là Công ty) như sau:

1. Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, số DOT.ND.1826.270622, ngày 29/6/2022.

2. Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.ND.1827.270622, ngày 29/6/2022, giữa Ngân hàng TMCP Á (A) với Công ty TNHH T8, chi tiết như sau:

- Hạn mức cấp tín dụng: 2.200.000.000 đồng;

- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động gia công và may mặc quần áo các loại;

- Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng;

- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể;

- Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ cụ thể, tối đa không quá 06 tháng;

- Thời hạn giải ngân: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng;

- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể;

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho Công ty bằng các Khế ước nhận nợ như sau:

2.1. Khế ước số 391618959, ngày 14/04/2023, số tiền giải ngân là 450.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản số 8942047, thời hạn vay từ ngày 15/04/2023 đến ngày 14/10/2023, lãi suất trong hạn: 11%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh tháng/lần theo công thức như sau: Lãi suất (%năm) = LSCS + 3,3%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả:10%/năm.

2.2. Khế ước số 398273699, ngày 23/05/2023, số tiền giải ngân là 1.200.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản số 8942047, thời hạn vay từ ngày 24/05/2023 đến ngày 23/11/2023, lãi suất trong hạn: 10,5%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh tháng/lần theo công thức như sau: Lãi suất (%năm) = LSCS + 3,3%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả:10%/năm.

2.3. Khế ước số 402082399, ngày 29/06/2023, số tiền giải ngân là 400.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản số 8942047, thời hạn vay từ ngày 30/06/2023 đến ngày 29/12/2023, lãi suất trong hạn: 9,5%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh tháng/lần theo công thức như sau: Lãi suất (%năm) = LSCS + 3,3%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả:10%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty vi phạm nghĩa vụ với A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chuyển nợ quá hạn, A đã chuyển nợ vay của Công ty S nợ quá hạn vào ngày 15/10/2023, ngày 24/11/2023 và ngày 30/12/2023.

Tính đến ngày 04/06/2025, Công ty còn nợ A số tiền 2.575.439.407 đồng, cụ thể các khoản như sau:

- Số tiền vay theo khế ước 391618959, nợ gốc là 448.329.692 đồng, lãi trong hạn là 3.236.301 đồng, lãi quá hạn 115.996.983 đồng, phạt chậm trả lãi 531.108 đồng, tổng cộng 568.094.084 đồng.

- Số tiền vay theo khế ước 398273699, nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 21.369.863 đồng, lãi quá hạn 275.671.233 đồng, phạt chậm trả lãi 3.378.555 đồng, tổng cộng 1.500.419.651 đồng.

- Số tiền vay theo khế ước 402082399, nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn là 10.728.767 đồng, lãi quá hạn 94.569.863 đồng, phạt chậm trả lãi 1.617.042 đồng, tổng cộng 506.925.672 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty và người bảo lãnh cho Công ty đã thế chấp các tài sản sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 8279;

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019-SĐBS-01 ngày 04/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 991;

Theo đó, bà Nguyễn Thị M thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 105, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.719,7m$^2$ (trong đó 1.700 m$^2$ đất ở, 19,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận QSD đất số CR 239578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 08/7/2019; Và thửa 98, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.573,6m$^2$ đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (trong đó có 502,1m$^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình song Tiền), giấy chứng nhận QSD đất CR 239577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 08/7/2019. Việc thế chấp có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 18/10/2019;

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110920 ngày 14/9/2020, giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 7058;

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.284.110920-SĐBS-01 ngày 04/02/2021, giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 992;

Theo đó, ông Lữ Phước T3 thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 141, tờ bản đồ số 30, diện tích 905,6m$^2$ đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (trong đó có 81,2m$^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình ĐH 28), giấy chứng nhận QSD đất số CX 318041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Lữ Phước T3 ngày 20/8/2020. Việc thế chấp có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 14/9/2020.

3. Bảo lãnh của ông Lữ Hồng K theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 18/10/2019; Bảo lãnh của ông Lữ Phước T3 theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 04/02/2021; Bảo lãnh của bà Nguyễn Thị M theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 18/10/2019. Theo đó, các bên bảo lãnh đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với A khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Nay A khởi kiện yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH T8 trả cho A tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 04/06/2025 là 2.575.439.407 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trong đó gồm: vốn gốc 2.048.329.692 đồng, lãi trong hạn 35.334.931 đồng, lãi quá hạn 486.238.079 đồng, phạt chậm trả lãi 5.536.705 đồng.

- Buộc Công ty TNHH T8 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử đến ngày trả hết nợ.

- Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110520 ngày 14/09/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01 ngày 04/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.248.110920/SĐBS-01, ngày 04/02/2021.

Nếu Công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì (các) tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ. Trường hợp người bị kiện trả hết số nợ theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ thực hiện trả lại tài sản thế chấp nói trên.

- Yêu cầu ông Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 18/10/2019 và ngày 04/02/2021.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Á không có yêu cầu gì thêm.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lữ Hồng K là đại diện của bị đơn Công ty TNHH T8, trình bày:*

Thừa nhận Công ty TNHH T8 có ký: Thỏa thuận tín dụng; Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ký các Hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp với A như nguyên đơn trình bày. Mục đích Công ty vay tiền là bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Sau khi giải ngân theo các Khế ước và nhận đủ tiền thì Công ty có đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Đến năm 2021, do dịch Covid-19 bùng phát và kho của Công ty bị cháy nên Công ty gặp khó khăn. Tuy nhiên, Công ty vẫn đóng lãi đầy đủ cho A. Đến tháng 10/2023, do khách hàng chậm thanh toán tiền hàng nên Công ty có đóng lãi chậm cho A.

Nay Công ty TNHH T9 T3 đồng ý trả các khoản tiền vốn và lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản thế chấp nếu không trả tiền nợ theo quy định.

Đối với các tài sản thế chấp thì hiện trạng không thay đổi gì so với thời điểm đăng ký thế chấp.

Với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lữ Hồng K đồng ý liên đới cùng ông T3, bà M trả nợ cho Công ty theo Giấy cam kết về việc trả nợ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà M, ông T3 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất do bà M và ông T3 và đứng tên cho A và ký Giấy cam kết về việc trả nợ trả nợ cho bị đơn như nguyên đơn trình bày. Do Công ty gặp sự cố ngoài ý muốn: Nhà kho của Công ty T8 bị cháy nên việc trả vốn và lãi cho Ngân hàng bị chậm.

Nay bà M và ông T3 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của A. Bà M, ông T3 tự nguyện liên đới cùng với Công ty TNHH T8 và ông Lữ Hồng K trả nợ cho Ngân hàng A. Đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho Công ty T8.

Trường hợp không trả được nợ, bà M, ông T3 thống nhất xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất: 105 và thửa 141 để thu hồi nợ. Riêng thửa 98, tờ bản đồ số 35 là tài sản của ông V nên không ý kiến về việc xử lý.

Đối với các tài sản thế chấp thì hiện trạng không thay đổi gì so với thời điểm đăng ký thế chấp.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lữ Hồng N1 trình bày*:

Trước đây, bà M và ông T3 có hứa cho vợ chồng anh N1 01 (một) nền nhà thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Việc tặng cho quyền sử dụng đất không làm giấy tờ. Năm 2015, anh N1 tích lũy được một số tiền và đã cất nhà một căn nhà cấp 4 ở trên đất. Việc bà M thế chấp QSD đất thửa 105 cho Ngân hàng để vay tiền cho Công ty T8 thì anh N1 không hay biết.

Nay anh N1 không đồng ý công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà M với Ngân hàng. Đề nghị hủy hợp đồng thế chấp nêu trên đối với thửa 105. Hiện trạng tài sản trên đất thửa 105 không thay đổi so với thời điểm bà M đăng ký thế chấp.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Lộc T4 và cụ Thùy Thị Â.

Sau khi cụ T4 và cụ Â chết, anh em trong gia đình thỏa thuận giao thửa đất lại cho ông V để làm phủ thờ và sinh sống. Sau đó, bà Nguyễn Thị M là chị ruột của ông có nói ông cho mượn đất để con bà là cháu Lữ Hồng K làm thủ tục thành lập Công ty T8. Do ông suy nghĩ chỉ cho mượn diện tích đất để xây dựng Công ty nên ông V đã ký thủ tục cho bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào hoàn thành thì trả lại diện tích đất.

Riêng việc bà M dùng tài sản là thửa đất 98 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền thì ông V không hay biết.

Nay ông V yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH T8 và bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng đối với thửa đất số 98; công nhận diện tích đất thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K1 (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 02/7/2024 của Tòa án), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông V được quyền sử dụng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trong Hộ ông V) gồm: bà Đ1, anh T1, chị Như Ý, chị H, anh L2 và chị N trình bày*:

Thống nhất trình bày của ông V về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng. Trên đất có tài sản của gia đình nhưng khi bà M thế chấp và Ngân hàng thẩm định không ai cho hay. Do đó, bà Đ1, anh T1, chị Như Ý, chị H, anh L2 và chị N không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản đối với thửa 98.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 04-6-2025, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11- Đồng Tháp) đã tuyên xử:

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

1.1. Buộc Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Á số nợ vốn và lãi là 2.575.439.407 (Hai tỉ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm lẻ bảy) đồng, (Trong đó nợ vốn là 2.048.329.692 (Hai tỉ, không trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm chín mươi hai) đồng, nợ lãi là 527.109.715 (Năm trăm hai mươi bảy triệu, một trăm lẻ chín nghìn, bảy trăm mười lăm) đồng).

1.2. Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 04/06/2025 đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số DOT.ND.1826.270622; DOT.ND.1827.270622 cùng ngày 29/06/2022 và các khế ước nhận nợ số 391618959, ngày 14/04/2023, số 398273699, ngày 23/05/2023 và số 402082399 ngày 29/06/2023 mà các bên đã ký kết.

1.3. Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019, ngày 18/10/2019, hợp đồng số DOT.BĐDN.284.110920, ngày 14/09/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01, ngày 04/02/2021 và hợp đồng số DOT.BĐDN.248.110920/SĐBS-01, ngày 04/02/2021.

Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á, nếu Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M trả hết nợ thì Ngân hàng TMCP Á có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DOT.BĐDN.323.161019, ngày 18/10/2019, hợp đồng số DOT.BĐDN.284.110920, ngày 14/09/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01, ngày 04/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.248.110920/SĐBS-01, ngày 04/02/2021.

Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á, nếu Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình và các tài sản khác gắn liền với đất, giấy chứng nhận số CX 318041, cấp ngày 20/8/2020 tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 30, diện tích theo đo đạc thực tế 922,7m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 905,06m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Lữ Phước T3. Cụ thể trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M1 theo sơ đồ đo vẽ thửa số 141, tờ bản đồ số 30 ngày 17/01/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất, giấy chứng nhận số CR 239578, cấp ngày 08/07/2019 tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.701,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.719,7m$^2$), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, địa

chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M. Cụ thể trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M1 theo sơ đồ đo vẽ thửa số 105, tờ bản đồ số 35 ngày 17/01/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận số CR 239577, cấp ngày 08/07/2019 tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị M. Cụ thể trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M1 theo sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35 ngày 02/07/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

*(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 98, tờ bản đồ số 35) ngày 02/07/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 141, tờ bản đồ số 30) ngày 17/01/2025; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 105, tờ bản đồ số 35) ngày 17/01/2025; Sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35, ngày 02/07/2024; Sơ đồ đo vẽ thửa số 141, tờ bản đồ số 30 ngày 17/01/2025 và Sơ đồ đo vẽ thửa số 105, tờ bản đồ số 35 ngày 17/01/2025).*

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu:

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019, ngày 18/10/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01, ngày 04/02/2021 đối với thửa số thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V đối thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cụ thể trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M1 theo sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35, ngày 02/07/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty T8 phải chịu án phí sơ thẩm là 83.508.800 (T5 mươi ba triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, tám trăm) đồng;

Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 37.227.000 (Ba mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006333 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Ông Nguyễn Văn V phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp thep biên lai số 0006628, ngày 22/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 12.986.515 (Mười hai triệu, chín trăm tám mươi sáu nghìn, năm trăm mười lăm) đồng. (Đã nộp và chi xong).

Công ty TNHH T8 có nghĩa vụ trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng và chi phí đo đạc 6.962.667 (Sáu triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy) đồng cho Ngân hàng TMCP Á đã nộp tạm ứng trước.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn V phải nộp 4.023.848 (Bốn triệu, không trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi tám) đồng chi phí đo đạc. (Đã nộp và chi xong).”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019, ngày 18/10/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01, ngày 04/02/2021 đối với thửa số thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V đối thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Cụ thể trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M1 theo Sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35 ngày 02/07/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

Ngày 19/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Thị Thanh V1 (vợ anh Lữ Hồng N1) kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại căn nhà của chị V1, địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nằm trên phần diện tích đất thửa 105 mà bà Nguyễn Thị M, đã thế chấp cho Ngân hàng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm**:

Ông Nguyễn Văn V giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Ông V trình bày: Phần đất bà M thế chấp cho Ngân hàng, thửa 98, có nguồn gốc do cha mẹ để lại cho ông để làm phủ thờ. Cha mẹ ông có tất cả 11 người con. Do đó, ông V yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa 98, công nhận cho ông V được quyền sử dụng thửa 98, diện tích thực tế theo Sơ đồ đo đạc.

Chị Huỳnh Thị Thanh V1 giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Căn nhà của vợ chồng chị V1, anh N1 cất trên đất do mẹ chồng là bà Nguyễn Thị M cho. Chị V1 xin tiếp tục được ở trên đất và yêu cầu công nhận phần đất có căn nhà tại một phần thửa 105, không rõ diện tích.

Ý kiến anh T1: Trên thửa đất 98 do ông, bà để lại có căn nhà của vợ chồng anh T1, hiện anh T1 không còn chỗ ở nào khác, anh xin được tiếp tục ở trên đất.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà có nhờ anh em ký tên Văn bản thừa kế để bà đứng tên giấy chứng nhận QSD đất của cha mẹ để lại, để thế chấp vay tiền Ngân hàng cho con là Lữ Hồng K làm ăn. Do hỏa hoạn, dịch bệnh dẫn đến Công ty mất khả năng thanh toán. Bà yêu cầu Ngân hàng cho giữ lại phần đất hương hỏa (tại thửa 98) cho ông V đứng tên quản lý, sử dụng. Việc Ngân hàng khi nhận thế chấp không hỏi nhà của ông V trên thửa 98, nhà của chị V1, anh N1 (trên thửa 105) là lỗi của Ngân hàng.

Đại diện nguyên đơn, Ngân hàng, anh Nguyễn Bá L1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông V, chị V1, đề nghị y án sơ thẩm. Tuy nhiên, do phần lãi Ngân hàng đã tính đến ngày xét xử 04/6/2025 nhưng bản án tuyên lãi tiếp tục từ 04/6/2025 là chưa chính xác, tự nguyện thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh tuyên lãi trong bản án tiếp tục từ 05/6/2025 cho đúng, bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông V, chị V1 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, chị V1. Việc Ngân hàng tự nguyện đề nghị sửa ngày tính lãi là có lợi cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, cách tính án phí đối với ông V là án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là chưa chính xác. Đây là vụ án kinh doanh thương mại, nên mức đóng án phí của ông V đối với yêu cầu không được chấp nhận phải là án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không giá ngạch là 3.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh K, bà Đ1, chị Như Ý, chị H, anh L2, chị N, anh N1, em M1 vắng mặt (trong đó anh N1 có đơn xin xét xử vắng mặt). Xét thấy, sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự khác, phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (gọi tắt là A), yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH T8 trả cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 04/06/2025 là 2.575.439.407 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm lẻ bảy đồng), trong đó gồm: vốn gốc 2.048.329.692 đồng, lãi trong hạn 35.334.931 đồng, lãi quá hạn 486.238.079 đồng, phạt chậm trả lãi 5.536.705 đồng.

- Buộc Công ty TNHH T8 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử đến ngày trả hết nợ.

- Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110520 ngày 14/09/2020; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01 ngày 04/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.248.110920/SĐBS-01, ngày 04/02/2021.

Nếu Công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì (các) tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ. Trường hợp người bị kiện trả hết số nợ theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng sẽ thực hiện trả lại tài sản thế chấp nói trên.

- Yêu cầu ông Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 18/10/2019 và ngày 04/02/2021.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, ông Lữ Phước T3, anh Lữ Hồng K thừa nhận có ký tên vào các văn bản: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung; Hợp đồng cấp tín dụng, các Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, Giấy cam kết bảo lãnh trả nợ, thừa nhận số nợ, đồng ý trả vốn và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận các tình tiết này.

[2.2] Xét: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng

Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 8279; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019-SĐBS-01 ngày 04/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 991; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110920 ngày 14/9/2020, giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 7058; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.284.110920-SĐBS-01 ngày 04/02/2021, giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 992. Nội dung: Bà Nguyễn Thị M thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 105, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.719,7m$^2$; Và thửa 98, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.573,6m$^2$; Ông Lữ Phước T3 thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 141, tờ bản đồ số 30, diện tích 905,6m$^2$, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay cho Công ty TNHH T8.

[2.2.1] Xét về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền thế chấp khi có đủ điều kiện sau: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất. Theo quy định trên, thửa đất 105 và 98 do cá nhân bà Nguyễn Thị M đứng tên, và thửa 141 do ông Lữ Phước T3 đứng tên, thời điểm thế chấp không ai tranh chấp, không có quyết định kê biên thi hành án và đất còn trong thời hạn sử dụng đất, có đủ điều kiện thực hiện việc thế chấp.

[2.2.2] Về hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Căn cứ Điều 119; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 của Luật đất đai 2013, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019-SĐBS-01 ngày 04/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, đều được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110920 ngày 14/9/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.284.110920-SĐBS-01 ngày 04/02/2021 giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh, cũng đều được công chứng tại Phòng Công chứng số A tỉnh Đồng Tháp.

Việc thế chấp của bà M, ông T3 đều có có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp, theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2.3] Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019-SĐBS-01 ngày 04/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng TMCP Á-PGD Cao Lãnh; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

DOT.BĐDN.284.110920 ngày 14/9/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DOT.BĐDN.284.110920-SĐBS-01 ngày 04/02/2021 giữa ông Lữ Phước T3 với Ngân hàng TMCP Á-CN Đồng Tháp-PGD Cao Lãnh đáp ứng đủ các quy định của pháp luật, đảm bảo tính hiệu lực của hợp đồng, nên được công nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn V về yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH T8 và bà Nguyễn Thị M với Ngân hàng đối với thửa đất số 98; công nhận diện tích đất thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ cho o6ng, vì ông cho rằng: Nguồn gốc thửa đất số 98 là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Lộc T4 và cụ Thùy Thị Â để lại cho ông để làm phủ thờ và sinh sống; bà M làm giấy tờ đứng tên quyền sử dụng đất sau đó thế chấp thì ông V không hay biết; khi nhận thế chấp Ngân hàng không đến khảo sát đất có nhà của ông là không đúng quy định của pháp luật. Bà M trình bày thửa 98 là của ông V nên không có ý kiến về việc xử lý tài sản thế chấp này. Xét thấy:

[2.3.1] Về nguồn gốc thửa đất, ông V, bà M thừa nhận là của cha mẹ là cụ Nguyễn Lộc T4, Thùy Thị Â. Cụ T4 và cụ Â chết không để lại di chúc. Bà M, ông V thừa nhận ngày 13/06/2019, tất cả các con của cụ T4, cụ Â có ký tên vào Văn bản phân chia di tài sản thừa kế tại Ủy ban nhân dân xã T. Văn bản này được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp chứng thực. Nội dung Văn bản: Các đồng thừa kế của cụ T4, cụ Â (07 người con, trong đó có ông V) đồng ý cho bà M được quyền sử dụng toàn bộ 03 thửa đất do Hộ ông Nguyễn Lộc T4 đứng tên (Giấy chứng nhận QSD đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/02/1993): gồm thửa 1023 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 105); thửa 1034 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 98; thửa 1013 (theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 120). Trên cơ sở Văn bản trên, bà Nguyễn Thị M đi đăng ký biến động đất đai, sau đó bà Nguyễn Thị M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 105, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.719,7m$^2$ (trong đó 1.700 m$^2$ đất ở, 19,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận số CR 239578 ngày 08/7/2019; Và thửa 98, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.573,6m$^2$ đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (trong đó có 502,1m$^2$ đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình song Tiền), theo giấy chứng nhận QSD đất số CR 239577 ngày 08/7/2019. Do đó, bà M có tất cả các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền thế chấp tài sản.

[2.3.2] Việc ông Nguyễn Văn V trình bày các anh em trong gia đình thỏa thuận giao thửa đất 98 lại cho ông V để làm phủ thờ, tuy nhiên không có căn cứ pháp lý chứng minh. Ngoài ra, ông V cho rằng phần đất có các tài sản của gia đình ông, gồm nhà và các công trình trên đất nhưng khi bà M thế chấp không được thông báo. Xét thấy, các tài sản trên đất được hình thành trước ngày 13/06/2019, ông V cũng thừa nhận các tài sản này không đăng ký quyền sở hữu, không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bên nhận thế chấp có tiến hành thẩm định các tài sản trên đất vào ngày 21/10/2020, có ghi nhận các tài sản trên đất nhưng không ai khiếu nại. Ông V trình bày việc bà M thế chấp quyền sử dụng đất ông không hay biết là không có căn cứ. Theo nhận đinh tại Án lệ 11/2027/AL

ngày 24/12/2017: Căn cứ quy định tại mục 4, khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm (nay đã được pháp điển hóa tại Điều 325 Bộ luật dân sự 2015): "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật." Do đó, việc ông V yêu cầu hủy (vô hiệu) một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với A đối với thửa 98, công nhận quyền sử dụng đất cho ông V là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Từ các căn cứ, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11-Đồng Tháp) về chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (A), không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V là có căn cứ.

[2.5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V: Như phân tích, nhận định trên, ông V kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông, tuy nhiên, ông V không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông V.

[2.6] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Thanh V1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chị Huỳnh Thị Thanh V1 là vợ anh Lữ Hồng N1. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm chị V1 không có mặt, không có văn bản trình bày ý kiến. Đối với anh Lữ Hồng N1, tại cấp sơ thẩm có trình bày không đồng ý công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà M với A đối với phần diện tích đất có căn nhà của vợ chồng anh N1, chị V1 tại thửa đất 105. Tuy nhiên, anh N1, chị V1 không có đơn yêu cầu độc lập. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh N1 không kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, anh N1 vắng mặt. Chị V1 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Minh T6 cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nền nhà. Việc kháng cáo của chị V1 là không có có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Huỳnh Thị Thanh V1.

[2.7] Tại phiên tòa, anh Nguyễn Bá L1, đại diện nguyên đơn A trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 04/6/2025. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, mục [1.2] tuyên: "Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 04/06/2025 đến khi trả xong nợ...." là chưa đúng. Anh L1 tự nguyện yêu cầu tuyên sửa án về việc tiếp tục tính lãi kể từ 05/6/2025. Hội đồng xét xử xét thấy, sự tự nguyện của nguyên đơn là

phù hợp, có căn cứ, có lợi cho đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa án sơ thẩm về ngày tính lãi tiếp theo cho phù hợp.

[2.8] Ngoài ra, tuy không có kháng cáo, kháng nghị về phần án phí nhưng Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là vụ án kinh doanh thương mại, án phí đương sự phải chịu phải là án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuy không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V nhưng tuyên án phí sơ thẩm ông V phải chịu là 300.000 đồng theo mức án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án phí sơ thẩm phải nộp đối với ông V là 3.000.000 đồng theo mức án phí của vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 (và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết này). Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý và rút kinh nghiệm vấn đề này.

[2.8] Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần thiết phải sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11- Đồng Tháp), như những nhận định trên cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác 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.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 92, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị Thanh V1.

- Sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 04-6-2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11- Đồng Tháp).

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điểm a Khoản 1 và Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 119, 275, 280, 288, 293, 299, 307, 320, 325, 351, 353, 357, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017;

- Điểm b Khoản 1 Điều 3; Khoản 1 Điều 6; Điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 24; Khoản 2, Khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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**:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V.

3. Buộc Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Á số nợ vốn và lãi là 2.575.439.407 đồng (Hai tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm lẻ bảy đồng); Trong đó vốn là 2.048.329.692 đồng; lãi là 527.109.715 đồng.

Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, số DOT.ND.1826.270622, ngày 29/6/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.ND.1827.270622, ngày 29/6/2022, các Khế ước nhận nợ số 391618959, ngày 14/04/2023, số 398273699, ngày 23/05/2023 và số 402082399 ngày 29/06/2023 mà các bên đã ký kết, từ ngày 05/06/2025 đến khi trả xong nợ.

4. Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.323.161019 ngày 18/10/2019, giữa bà Nguyễn Thị M với A, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐDN.284.110520 ngày 14/09/2020, giữa ông Lữ Phước T3 với A; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.323.161019/SĐBS-01 ngày 04/02/2021, giữa bà Nguyễn Thị M với A và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.BĐDN.248.110920/SĐBS-01, ngày 04/02/2021, giữa ông Lữ Phước T3 với A.

4.1. Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Á, nếu Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M trả hết nợ thì Ngân hàng TMCP Á có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho bà M, ông T3.

4.2. Trường hợp Công ty TNHH T8, anh Lữ Hồng K, ông Lữ Phước T3 và bà Nguyễn Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp (bán đấu giá tài sản,..) theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi, bổ sung để thu hồi nợ: Cụ thể:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình và các tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 30, diện tích theo đo đạc thực tế 922,7m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 905,06m$^2$), loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 318041, cấp ngày 20/8/2020 cho ông Lữ Phước T3. Cụ thể trong phạm vi các mốc: M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M1, theo Sơ đồ đo vẽ thửa số 141, tờ bản đồ số 30, ngày 17/01/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 105, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.701,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.719,7m$^2$), loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận số CR 239578, cấp ngày 08/07/2019 cho bà Nguyễn Thị M. Cụ thể trong phạm vi các mốc: M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M1, theo Sơ đồ đo vẽ thửa số 105, tờ bản đồ số 35, ngày 17/01/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1).

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 35, diện tích theo đo đạc thực tế 1.516,1m$^2$ (diện tích theo giấy chứng nhận là 1.573,6m$^2$, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận số CR 239577, cấp ngày 08/07/2019 chọ bà Nguyễn Thị M. Cụ thể trong phạm vi các mốc: M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M1, theo Sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35, ngày 02/07/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K1.

*(Kèm theo các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 98, tờ bản đồ số 35) ngày 02/07/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 141, tờ bản đồ số 30) ngày 17/01/2025; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (thửa số 105, tờ bản đồ số 35) ngày 17/01/2025; Sơ đồ đo vẽ thửa số 98, tờ bản đồ số 35, ngày 02/07/2024; Sơ đồ đo vẽ thửa số 141, tờ bản đồ số 30 ngày 17/01/2025 và Sơ đồ đo vẽ thửa số 105, tờ bản đồ số 35 ngày 17/01/2025).*

4.3. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật dân sự năm 2015

5. Về án phí dân sự (kinh doanh thương mại) sơ thẩm:

5.1. Công ty TNHH T8 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (vụ án kinh doanh thương mại) là 83.508.800 đồng (Tám mươi ba triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, tám trăm đồng).

5.2. Ngân hàng TMCP Á được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 37.227.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006333 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình (Nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực A-Đồng Tháp).

5.3. Ông Nguyễn Văn V phải nộp 3.0000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm (vụ án kinh doanh thương mại). Số tiền này được khấu trừ vào tạm ứng án phí 300.000 đồng ông V đã nộp theo biên lai số 0006628, ngày 22/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Đồng Tháp), sau khi khấu trừ, ông V phải nộp tiếp 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 12.986.515 đồng (Mười hai triệu, chín trăm tám mươi sáu nghìn, năm trăm mười lăm đồng). Trong đó: A đã nộp 8.962.667 đồng, ông V đã nộp 4.023.848 đồng.

6.1. Buộc Công ty TNHH T8 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 8.962.667 đồng.

Do nguyên đơn A đã nộp 8.962.667 đồng chi phí tố tụng và chi xong. Buộc Công ty T8 có nghĩa vụ nộp lại 8.962.667 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn A.

6.2. Buộc ông Nguyễn Thanh V2 phải chịu chi phí đo đạc là 4.023.848 đồng (đã nộp và chi xong).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị Thanh V1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006984 ngày 17/6/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Đồng Tháp.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Thanh V1 tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006988 ngày 19/6/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Đồng Tháp.

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.

Các phần khác 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.

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

***Nơi nhận***:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND Khu vực 11;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 11;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra & THA-TA Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

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

**Kiều Kim Xuân**

Kể từ ngày 29-9-2023 bà Lương Kim T7 P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16 tháng 3 năm 2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.
Trường hợp trong Hợp đồng cho vay số LN2012033098537 ngày 09 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 379-P-1291630 ngày 16 tháng 3 năm 2021 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần V3 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.
2. Trường hợp bà Lương Kim T7 P không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần V3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2856 ngày 08-12-2020 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, diện tích 82,5m2, tờ bản đồ địa chính số 40 thị trấn C, huyện C, tỉnh S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 615019, số vào sổ cấp GCN: CH 01279 do Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh S cấp ngày 12-4-2012 cho bà Lương Kim T7 P. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh S ngày 09-12-2020.
Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015