

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 947/2026/DS-PT

Ngày 07/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, hợp đồng
mua bán tài sản bán đấu giá
và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Dũng;

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 07 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 819/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1053/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Phương T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: D, Khu tái định cư T, phường C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Thái Văn T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Ông Thái Thành P, sinh năm 1955;

3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1984;
4. Ông Thái Hữu T2, sinh năm 1993;
5. Ông Lê Văn P1, sinh năm 1987;
6. Ông Thái Thành B, sinh năm 1980;
7. Ông Lê Văn S, sinh năm 1956;
8. Ông Thái Hữu Đ, sinh năm 1998;
9. Bà Nguyễn Thị Thu K, sinh năm 1976;
10. Ông Thái Hữu L, sinh năm 2006;
11. Ông Thái Hữu P2, sinh năm 2006;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

12. Ông Vũ Trọng B1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số B, khu V, phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

13. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ:
Ông Trần Võ Đức P3, chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của Thi hành án dân sự thành phố C (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025). (vắng mặt)

14. Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 (S2).

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số I, đường V, phường N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Văn T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thái Phương T trình bày:

Ông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06594 ngày 08/02/2021 đối với thửa đất số 2076, tờ bản đồ số 8, diện tích 180m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06595 ngày 08/02/2021 đối với thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 8, diện tích 9874m²; thửa số 1302, tờ bản đồ số 8, diện tích 7612m². Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Trọng B1. Vào năm 2021, ông có cho ông Thái Văn T1 thuê toàn bộ diện tích đất tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với giá 48.000.000 đồng/tháng, ông T1 đã trả trước cho ông 01 tháng với số tiền 48.000.000 đồng. Sau đó, ông T1 không thực hiện việc trả tiền thuê đất cho ông mà bà Thái Thị H (chị ông T1) xây cất nhà trên đất của ông.

Nay ông yêu cầu ông T1 trả tiền thuê đất 09 tháng với số tiền 432.000.000 đồng, trả lại đất cho ông và yêu cầu bà H di dời nhà ra khỏi đất của ông.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 15/9/2022 và Bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T1 trả 07 tháng tiền thuê đất với số tiền 336.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn T3 trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Phần đất tại các thửa 1301, 1302, 1304, 2076, tờ bản đồ số 8, diện tích 17.716m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ thực tế ông và gia đình sử dụng từ năm 1998 đến nay. Trên đất có 02 căn nhà tình nghĩa xây dựng từ năm 1990, ông có trồng 500 cây mít và 300 cây chanh 04 năm tuổi. Phần đất ông được cha mẹ tặng cho, sử dụng từ năm 1994 đến nay. Việc ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là ký theo yêu cầu của ông T để ông T hợp thức hóa trong việc vay vốn Ngân hàng. Tại thời điểm ông T ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng, ông T không có quyền sở hữu hợp pháp, Ngân hàng cũng không kiểm tra đầy đủ tính pháp lý của tài sản trước khi ký hợp đồng thế chấp. Do đó, ông yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T với Ngân hàng vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị H trình bày:

Bà là người trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích 2.351,2m² thuộc 01 phần thửa số 1302, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Phần đất này có nguồn gốc thuộc thửa đất số 1301, 1302 và 1304, tờ bản đồ số 8 do cụ Võ Thị T4 (mẹ của bà) khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó mẹ của bà được Ủy ban nhân (UBND) huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000329 ngày 20/02/1995.

Khoảng năm 1981, mẹ bà cho bà phần đất này để ra canh tác và xây dựng nhà ở. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà chỉ dựng nhà ở tạm. Bà đã quản lý, sử dụng phần đất này từ khi được tặng cho đến nay, không có bất kỳ ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Đến năm 2021, bà có điều kiện tốt hơn nên đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên nền đất căn nhà cũ và sử dụng đến nay.

Khoảng tháng 7/2022, bà được Tòa án nhân dân (TAND) huyện P, thành phố Cần Thơ mời tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp giữa ông T với ông T3 thì mới biết phần đất bà đang sử dụng đã được sang tên cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, ông T buộc bà di dời nhà trả lại đất cho ông T là bà không đồng ý, vì bà Thái Thị Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết và việc cơ quan thi hành án dân sự thực hiện cưỡng chế, kê biên luôn cả phần đất bà đang sử dụng bà cũng không được thông báo hay mời tham gia việc thi hành án.

Nay bà có yêu cầu độc lập:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 56/HĐMB-ĐG ngày 20/11/2020 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền và ông Vũ Trọng B1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 470841 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021 cho ông Vũ Trọng B1, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T.

- Công nhận và ổn định cho bà được sử dụng phần đất có diện tích 2.351.2m² thuộc 01 phần thửa số 1302, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 15/9/2022 và Bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Thành P trình bày:

Ông là người trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích 15.365,2m² thuộc 01 phần thửa số 1301, 1302, 1304, 2076, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Phần đất này có nguồn gốc thuộc thửa đất số 1301, 1302 và 1304, tờ bản đồ số 8 do mẹ ông là cụ Võ Thị T4 khai hoang, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó mẹ ông được UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000329 ngày 20/02/1995. Ông là người sống chung với cha mẹ và có trách nhiệm quản lý thờ cúng ông bà. Vì vậy, năm 1987, mẹ ông đã tặng cho ông phần đất trên để quản lý, canh tác và chăn nuôi. Năm 2011, ông có xây dựng nhà cấp 4 để ở và xây dựng chuồng trại bằng bê tông để chăn nuôi heo. Ông đã quản lý, sử dụng phần đất này từ khi được tặng cho, cho đến nay, không có bất kỳ ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Khoảng tháng 7/2022, ông được TAND huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ mời tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp giữa ông T với ông T3 thì mới biết phần đất mà ông đang sử dụng đã được sang tên cho ông T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, ông T buộc ông di dời nhà trả lại đất cho ông T là ông không đồng ý, vì bà Thái Thị Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết, việc cơ quan thi hành án dân sự thực hiện cưỡng chế kê biên luôn cả phần đất ông đang sử dụng ông cũng không được thông báo hay mời tham gia việc thi hành án.

Nay ông có yêu cầu độc lập:

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 56/HĐMB-ĐG ngày 20/11/2020 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền và ông Vũ Trọng B1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 470841 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021 cho ông Vũ Trọng B1, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T.

- Công nhận và ổn định cho ông được sử dụng phần đất diện tích

15.365,2m² thuộc 01 phần thửa số 1301, 1302, 1304, 2076, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ông thống nhất kết quả đo đạc, định giá ngày 15/9/2022 và Bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT ngày 26/10/2022 của Trung tâm kỹ thuật thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Hữu T2 trình bày:

Ông là con của ông Thái Văn T1, đã ở và sinh sống trên phần đất tranh chấp 20 năm nay. Việc tranh chấp giữa ông T1 với ông T, ông không biết. Tuy nhiên, ông T yêu cầu gia đình ông di dời ra khỏi phần đất tranh chấp thì ông không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự thành phố C trình bày:

Trình tự cưỡng chế, kê biên và bán đấu giá tài sản của bà Ú là đúng quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 trình bày:

Ngày 13/10/2021, ông Thái Phương T có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 (TMCP) S1 - Chi nhánh C, gọi tắt là S2. Theo Hợp đồng tín dụng số 202126312613 ký ngày 13/10/2021, dư nợ là 3.071.314.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất để tính số vốn và lãi định kỳ mà bên được cấp tín dụng phải trả cho S2 là 14%/năm, tương đương với lãi suất thực tế của khoản vay được ấn định theo quy định tại Hợp đồng này, lãi suất này đã được các bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật, mục đích là chuyển nhượng bất động sản.

Ngày 19/11/2021, ông T có ký với Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh C Hợp đồng sử dụng Thẻ tín dụng số 3825. Căn cứ thu nhập của ông T, Ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 100.000.000 đồng, với mục đích tiêu dùng cá nhân.

Tài sản đảm bảo gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470841, số vào sổ cấp GCN: CS06595, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 14/6/2021, diện tích 17.486m², loại đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 1301 và 1302, tờ bản đồ số 8, cấp cho ông Thái Phương T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 429047, số vào sổ cấp GCN: CS06972, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 02/7/2021, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 27/9/2021, diện tích 120m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã

T, huyện P, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 8, cấp cho ông Thái Phương T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470840, số vào sổ cấp GCN: CS06594, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 14/6/2021, diện tích 180m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 2076, tờ bản đồ số 8, cấp cho ông Thái Phương T.

Trong quá trình vay vốn, ông T đã thanh toán lãi đến ngày 27/3/2024. Kể từ sau ngày đó đến nay, ông T không thanh toán cho Ngân hàng, mặc dù đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng khách hàng vẫn không có thiện chí trả nợ. Do ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 27/3/2024, S2 đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tổng số tiền phải trả tạm tính bao gồm hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng của ông Tâm T5 đến hết ngày 18/8/2024 là 3.356.143.342 đồng.

Nay S2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông T phải trả ngay cho S2 tổng số tiền tạm tính bao gồm hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng là 3.356.143.342 đồng, trong đó: Nợ gốc 3.180.751.795 đồng, nợ lãi: 175.391.547 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông T không trả được nợ và hoặc trả không hết nợ thì cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm của ông T để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Buộc ông T phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan. Trường hợp sau khi đã bán tài sản đảm bảo mà không đủ để thu số tiền vốn gốc, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan...thì ông T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ tại S2.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D, ông Lê Văn P1, ông Thái Thành T6, ông Lê Văn S, ông Thái Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Thu K, ông Thái Hữu L, ông Thái Hữu P2, ông Vũ Trọng B1: Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông, bà đều vắng mặt, không có gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu độc lập của bà H, ông P và S2.

Tại Bản án số 110/2025/DS-ST ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn,

giám, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Phương T.

Buộc ông Thái Văn T1 trả cho ông Thái Phương T tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Thành P và bà Thái Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Phương T và Ngân hàng Thương mại cổ phần SI đồng ý tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất có diện tích đất giáp ranh với đất của ông Nguyễn Trung H1 ngang 8m, dài 101,08m cho bà Thái Thị H và ông Thái Thành P đồng sở hữu tại vị trí nhà của bà Thái Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Phương T đồng ý di dời nhà cho ông Thái Thành P qua diện tích đất ông Thái Phương T và Ngân hàng Thương mại cổ phần SI đồng ý tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Thái Thành P và bà Thái Thị H đồng sở hữu.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 26/10/2022).

3. Về cây trồng: Ông Thái Phương T phải bồi thường toàn bộ số lượng cây cho ông Thái Văn T1 với số tiền 777.086.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi bảy triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần SI.

Buộc ông Thái Phương T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SI số tiền vay còn nợ tính đến ngày 08/9/2025 là 3.856.065.616 đồng (Ba tỷ tám trăm năm mươi sáu triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu đồng), trong đó: Vốn gốc 3.182.220.461 đồng (vốn gốc theo hợp đồng tín dụng là 3.071.314.000 đồng và thẻ tín dụng là 110.906.461 đồng), tiền lãi 673.845.155 đồng (lãi suất theo hợp đồng tín dụng 622.655.711 đồng và lãi suất thẻ tín dụng 51.189.444 đồng).

Trường hợp người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên, người được thi hành án có quyền yêu cầu Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ có thẩm quyền thực hiện thủ tục phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 202126312613 ngày 13/10/2021 và Hợp đồng thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 202126312613 - 01 ngày 18/11/2021 có bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần SI - Chi nhánh C và bên thế chấp là ông Thái Phương T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1301, 1302, 1304, 2076, tờ bản đồ số 8, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 06595, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021, chỉnh lý sang tên cho ông Thái Phương T ngày 14/6/2021; số CS 06595972, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 02/7/2021, chỉnh lý sang tên cho ông Thái Phương T ngày 27/6/2021; số CS 06594, do Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố C cấp ngày 08/02/2021, chỉnh lý sang tên cho ông Thái Phương T ngày 14/6/2021 .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/10/2025, ông T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ bà H) đều vắng mặt. Ông T1 không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trừ bà Thái Thị H: Các ông, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng vắng mặt không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Thái Văn T1 đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Thái Văn T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Các thửa đất số 2076 diện tích 180m², thửa đất số 1301 diện tích 9.874m², thửa đất số 1302 diện tích 7.612m², thửa đất số 1304 diện tích 120m², cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ, nay thuộc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của cụ Võ Thị T4. Cụ T4 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 20/02/1995, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000329, gồm 03 thửa, thửa 1301 diện tích 11.475m², thửa 1302 diện tích 7.612m² và thửa 1304 diện tích 300m². Bà T4 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ 03 thửa đất này cho bà Thái Thị Ú, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 27/02/2007 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên bà Ú vào ngày 28/02/2007. Bà Ú thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 để bảo đảm cho khoản vay 900.000.000 đồng của bà Trần Minh Q theo Hợp đồng thế chấp số 04.00339.10/HĐTC/PGB ngày 07/9/2010. Đến ngày 05/9/2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền (gọi tắt là Chi cục Thi hành án) kê biên quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích thửa 1301, 1302 và 01 phần thửa 1304 với diện tích 180m² (không kê biên 120m² loại đất T do có nhà tình nghĩa của cụ T4). Chi cục Thi hành án đã tổ chức bán đấu giá thành, người trúng đấu giá là ông Vũ Trọng B1. Ngày 01/12/2020, Chi cục Thi hành án tổ chức cưỡng chế giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B1. Ông B1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470841 ngày 08/02/2021, thửa 1301 diện tích 9.874m², loại đất CLN, thửa số 1302 diện tích 7.612m², loại đất CLN và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470840 ngày 08/02/2021, thửa 2076 diện tích 180m², loại đất ONT. Ngày 31/5/2021, ông B1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng toàn bộ thửa 1301, 1302 và 2076 cho ông Thái Phương T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã chỉnh lý sang tên cho ông T vào ngày 14/6/2021. Diện tích đất còn lại của thửa 1304 không bị kê biên, đến ngày 02/7/2021, bà Ú được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 429047, thửa 1304 diện tích 120m² loại đất ONT, bà Ú cũng đã chuyển nhượng lại cho ông T và chỉnh lý sang tên cho ông T ngày 27/9/2021.

[5] Ông T cho ông Thái Văn T1 thuê toàn bộ diện tích 03 thửa đất 1301, 1302 và 2076 với thời hạn 01 năm tính kể từ ngày 07/6/2021 với giá 48.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng (bút lục 59-60).

[6] Như vậy, ông T là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất 1301, 1302 và 2076. Ông T1 là người thuê quyền sử dụng đất của ông T. Theo bản cam kết đề ngày 03/12/2021 của ông T1 (bút lục 58) thì ông thừa nhận còn nợ ông T 04 tháng tiền thuê quyền sử dụng đất, cam kết thanh toán trong vòng 03 tháng kể từ ngày viết cam kết. Tuy nhiên, từ khi cam kết đến nay ông T1 không thực hiện. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu ông T1 trả tiền thuê quyền sử dụng đất 07 tháng với số tiền 48.000.000 đồng/tháng x 07 tháng = 336.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông T là có căn cứ.

[7] Ông T1 cho rằng phần đất ông ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T là cha mẹ ông tặng cho ông sử dụng từ năm 1994 đến nay, việc ông ký hợp đồng thuê là ký theo yêu cầu của ông T để ông T hợp thức hóa trong việc

vay vốn Ngân hàng, nhưng ông T không thừa nhận và ông cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất thuê ông được cha mẹ tặng cho từ năm 1994. Do đó, ông kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót: Về cây trồng trên đất, cấp sơ thẩm xác định có 204 cây chanh loại B, 650 cây mít loại A do ông Tân T7 và theo biên bản định giá ngày 15/9/2022, 204 cây chanh loại B có giá 78.336.000 đồng, 650 cây mít loại A có giá 698.750.000 đồng, tổng cộng 777.086.000 đồng, buộc ông T trả cho ông T1 số tiền này nhưng lại không tuyên cho ông T được sở hữu số cây trồng này. Cấp sơ thẩm buộc ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông T tiền thuê quyền sử dụng đất 336.000.000 đồng, buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị cây trồng cho ông T1 với số tiền 777.086.000 đồng, nhưng không tuyên “kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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”. Ngân hàng yêu cầu ông T trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 08/9/2025 gồm nợ gốc 3.182.220.461 đồng, tiền lãi 673.845.155 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông T trả tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng đến ngày 08/9/2025 mà không tuyên buộc ông T phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đối với các thửa đất 1301, 1302, 1304, 2076, ông T đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản nợ vay, hiện nay ông T1, bà H, ông P đang quản lý, cấp sơ thẩm tuyên trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nhưng lại không tuyên buộc ông T và những người đang quản lý phải có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật sẽ dẫn đến khó khăn cho việc thi hành án sau này. Những thiếu sót này không nghiêm trọng nên cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ và nêu rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T1, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: “*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa*

án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”. Như vậy, ông T1 là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn T1.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Phương T.

Buộc ông Thái Văn T1 có nghĩa vụ trả cho ông Thái Phương T tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Thái Phương T cho đến khi thi hành án xong, ông Thái Văn T1 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.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Thành P và bà Thái Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Phương T và Ngân hàng Thương mại cổ phần SI đồng ý tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 8m, chiều dài 101,08m (giáp ranh với đất của ông Nguyễn Trung H1) cho bà Thái Thị H và ông Thái Thành P đồng sở hữu tại vị trí nhà của bà Thái Thị H.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Phương T đồng ý di dời nhà cho ông Thái Thành P qua diện tích đất ông Thái Phương T và Ngân hàng Thương mại cổ phần SI đồng ý tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Thái Thành P và bà Thái Thị H đồng sở hữu.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ký ngày 26 tháng 10 năm 2022).

1.3. Về cây trồng: Ông Thái Phương T có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị cây trồng cho ông Thái Văn T1 với số tiền 777.086.000 đồng (Bảy trăm bảy

mười bảy triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Thái Văn T1 cho đến khi thi hành án xong, ông Thái Phương T 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.

Ông Thái Phương T được quyền sở hữu toàn bộ 204 (Hai trăm lẻ bốn) cây chanh loại B, 650 (Sáu trăm năm mươi) cây mít loại A trên đất.

1.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1.

Buộc ông Thái Phương T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 số tiền vay còn nợ tính đến ngày 08 tháng 9 năm 2025 tổng cộng là 3.856.065.616 đồng (Ba tỷ tám trăm năm mươi sáu triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu đồng), trong đó: Theo hợp đồng tín dụng: Vốn gốc 3.071.314.000 đồng (Ba tỷ không trăm bảy mươi một nghìn ba trăm mười bốn đồng) và tiền lãi 622.655.711 đồng (Sáu trăm hai mươi hai triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm mười một đồng). Theo Thẻ tín dụng: Vốn gốc 110.906.461 đồng (Một trăm mười triệu chín trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm sáu mươi một đồng) và tiền lãi 51.189.444 đồng (Năm mươi một triệu một trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2025, ông Thái Phương T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1, thì lãi suất mà ông Thái Phương T phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần S1.

Trường hợp ông Thái Phương T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện thủ tục phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202126312613 ngày 13 tháng 10 năm 2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 202126312613-01 ngày 18 tháng 11 năm 2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa đất 1301, 1302, 1304 và 2076, tờ bản đồ số 8, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470841 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08 tháng 02 năm 2021, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T ngày 14 tháng 6 năm 2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 470840 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08 tháng 02 năm 2021, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T ngày 14 tháng 6 năm 2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 429047 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 02 tháng 7 năm 2021, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T ngày 27 tháng 9

năm 2021.

Khi có yêu cầu, ông Thái Phương T, ông Thái Văn T1, ông Thái Thành P và bà Thái Thị H phải có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp nêu trên cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

1.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Thái Văn T1 phải chịu là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Thái Phương T đã nộp tạm ứng trước nên ông Thái Văn T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Thái Phương T 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

1.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thái Phương T phải chịu là 144.204.752 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm năm mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.640.000 đồng (Mười triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007278 ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ và như vậy, ông còn phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 133.564.752 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm năm mươi hai đồng).

- Ông Thái Văn T1 phải chịu là 16.800.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

- Ông Thái Thành P và bà Thái Thị H được miễn.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần SI không phải chịu và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.713.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu bảy trăm mười ba nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006433 ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thái Văn T1 phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007505 ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 8, 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;

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

- VKSND khu vực 3 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hoàng Lâm

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm