

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 897/2025/DS-PT

Ngày: 19-12- 2025

V/v tranh chấp "Hợp đồng tín dụng, thế chấp, tặng cho và 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: Ông Trần Hữu Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 516/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng, thế chấp, tặng cho và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực xxx – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1244/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 251/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

Địa chỉ: Số A, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (Nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T: Ông Phan Võ Phước K - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần N1 chi nhánh Đ2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Võ Phước K: Ông Huỳnh Trung K1 - Chức vụ: Phó trưởng phòng G. Địa chỉ: Số B, đường H, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là số B, đường H, phường S, tỉnh Đồng Tháp) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc Đ, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết S, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3.2. Anh Trần Đức M, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Linh V, sinh năm 1970 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

3.5. Ông Trần Bá T2, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.6. Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số D Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

3.7. Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, N, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường S, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai, các biên bản, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Huỳnh Trung K1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Vào ngày 13/01/2022, Ngân hàng và ông Đ ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số xx/2022/NHNT.ĐT/SĐ và ngày 17/02/2023 các bên ký Hợp đồng số xx/2023/NHNT.ĐT/SĐ, theo đó Ngân hàng cho ông Đ vay vốn với hạn mức 2.250.000.000đ (gồm Hợp đồng xx/2023/NHNT.ĐT/SĐ và dư nợ của Hợp đồng cho vay số xx/2022/NHNT.ĐT/SĐ); Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh; Thời hạn của mỗi hợp đồng cho vay là 12 tháng, thời hạn vay là 5 tháng tính từ thời điểm nhận nợ cho từng khoản nhận nợ; Lãi suất vay trong hạn: áp dụng tại thời điểm nhận nợ và được ghi trên giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng

150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi chậm trả 10%/năm trên số dư lãi chậm trả; Thời hạn trả lãi 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng.

Ngân hàng giải ngân cho ông Đ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số xx/2022/NHNT.ĐT/SĐ, ông Đ còn nợ gốc 869.000.000đ. Khi hết hạn của hợp đồng cho vay số xx/2022/NHNT.ĐT/SĐ, ông Đ có nhu cầu tiếp tục sử dụng hạn mức vay nên vào ngày 17/02/2023 ông Đ tiếp tục ký với Ngân hàng Hợp đồng vay hạn mức số xx/2023/NHNT.ĐT/SĐ là 1.381.000.000đ và phần dư nợ của Hợp đồng cho vay số xx/2022/NHNT.ĐT/SĐ là 869.000.000đ. Tổng số tiền ông Đ còn nợ gốc của 02 hợp đồng là 2.250.000.000đ.

Về lãi suất: Ông Đ đã trả được 197.423.781đ, hiện ông Đ còn nợ lãi đến ngày 14/11/2023 là 135.577.766đ.

Để đảm bảo khoản vay, ông Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020 với Ngân hàng, tài sản đảm bảo số tiền vay trên là: Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và căn nhà cấp 4, 2 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, nền gạch ceramic trên thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S.

Nay Ngân hàng yêu cầu như sau: Ông Đ có nghĩa vụ trả gốc và lãi đến ngày 14/11/2023 cho Ngân hàng 2.385.577.766đ và tiếp tục trả lãi từ ngày 15/11/2023 đến khi trả xong nợ; Trường hợp ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ tài sản mà ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng và buộc những người sinh sống trên thửa đất thế chấp di dời tài sản ra khỏi đất để bảo đảm thi hành án. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng thì ông Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong nợ. Ngoài ra, Ngân hàng không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác liên đới cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Bị đơn ông Trần Quốc Đ trình bày tại Biên bản lấy lời khai và Biên bản hòa giải ngày 5/8/2024 như sau:

Nguồn gốc thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, diện tích 144,1m², đất ở đô thị được Nhà nước cấp cho mẹ ruột ông tên Hà Thị T3 (chết năm 2023) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 8/3/2011, trên phần đất có 01 căn nhà cụ T3 sống cùng với gia đình ông Trần Linh V, ông Trần Bá T2 (năm 2015 ông T2 không còn sinh sống trên phần đất này). Đến ngày 11/7/2013 cụ T3 lập Hợp đồng tặng cho ông toàn bộ thửa đất và căn nhà này, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận.

Vào các ngày 13/01/2022 và 17/02/2023 ông vay thế chấp toàn bộ căn nhà và thửa đất số xx, tờ bản đồ xx cho Ngân hàng để vay hạn mức 2.250.000.000đ. Nay ông đồng ý trả gốc và lãi là 2.385.577.766đ nhưng chưa có nguồn để trả. Ông đồng ý nếu không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản đang thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết S trình bày tại văn bản ngày 15/7/2024 như sau:

Bà là vợ ông Đ, bà biết nguồn gốc nhà và thửa đất số xx, tờ bản đồ xx là do cha mẹ ông Đ để lại, từ trước đến nay vợ chồng bà không sống ở đây, đến năm 2023 vợ chồng bà về đây sống chung cùng gia đình ông V, em ông Đ. Việc ông Đ vay và thế chấp đất cũng như căn nhà trên bà không biết, sau này mới biết, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh V trình bày:

Ông là em ruột ông Đ và ông T2, ông sinh sống cùng cụ T3 và gia đình ông T2 tại thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S, từ lúc sinh ra đến nay. Nguồn gốc thửa đất trên là của cụ T3 chết để lại, ông không biết cụ T3 tặng cho ông Đ thửa đất trên khi nào và cũng không biết ông Đ thế chấp tại Ngân hàng, từ trước đến nay ông thờ cúng ông bà tại phần đất này, ông không có đóng góp công sức vào việc xây nhà. Nay ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2013 giữa cụ Hà Thị T3 với ông Trần Quốc Đ vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020 giữa Ngân hàng với ông Đ vô hiệu; Yêu cầu được công nhận diện tích 76,4m² theo Hình 1 từ các mốc M1 - M2 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 - M10 - M11 - M12 về mốc M1 đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, theo sơ đồ đo đạc ngày 03/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày tại văn bản ngày 15/7/2024 như sau:

Bà là vợ ông V, bà biết nguồn gốc nhà và thửa đất số xx, tờ bản đồ xx là của cha mẹ ông V để lại. Sau khi ông V cưới bà, vợ chồng sinh sống cùng cụ T3 tại căn nhà trên, việc ông Đ vay và thế chấp đất cũng như căn nhà trên bà không biết. Nay bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai và Biên bản hòa giải ngày 5/8/2024:

Ông sinh sống tại nhà và thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S, từ lúc sinh ra đến năm 2018 chuyển khẩu đến sinh sống tại địa chỉ ấp P, xã T, thành phố S. Nguồn gốc thửa đất trên là của mẹ ruột ông tên Hà Thị T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 8/3/2011. Ông không biết cụ T3 tặng đất cho ông Đ và không biết ông Đ vay thế chấp tại Ngân hàng, ông không đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản đang thế chấp vì đây là đất của cha mẹ ông để lại, là tài sản chung của anh em nên mỗi người được hưởng một phần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ L trình bày:

Bà là chị ruột của ông Đ, ông T2 và ông V, bà sinh sống tại căn nhà trên thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S, từ lúc

sinh ra đến năm 2004 thì chuyển về nơi khác sinh sống, hiện nay bà đã có nhà ở khác. Nguồn gốc thửa đất trên là của mẹ ruột bà tên Hà Thị T3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thửa đất này có 01 căn nhà do cha mẹ bà xây dựng từ trước, đến năm 2012 ông T2 sửa chữa lại (do bà đi làm ăn xa nên nghe nói lại), lúc này có cụ T3, gia đình ông V và ông T2 cùng sinh sống nhưng đến năm 2015 gia đình ông T2 đã chuyển đi nơi khác. Đến năm 2023 gia đình ông Đ không có chỗ ở, mẹ bà cho ở chung nên xây dựng vách ngăn để ở, gồm ông Đ, vợ tên Nguyễn Thị Tuyết S và con tên Trần Đức M. Bà không biết cụ T3 tặng đất cho ông T2, ông Đ và không biết ông Đ vay thế chấp tại Ngân hàng, bà biết ông V sinh sống tại căn nhà và phần đất trên để thờ cúng ông bà. Nay bà yêu cầu được chia phần đất theo Hình 2: Từ mốc M2 - M3 - M4 - M5 về mốc M2 có diện tích 63,4m² theo sơ đồ đo đạc ngày 03/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đức M trình bày tại văn bản ngày 15/7/2024 như sau:

Anh là con của ông Đ, bà S, anh đang sống chung nhà cùng ông Đ, ông V. Việc ông Đ vay, thế chấp nhà và đất anh không biết. Anh không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng N trình bày tại văn bản ngày 31/10/2024 như sau:

Ông là anh ruột của ông Đ, ông V, ông T2 và bà L, ông sống chung với cha mẹ tại thửa đất này từ khi sinh ra, đến năm 1993 không sinh sống tại đây (sống tại địa chỉ B, N, khóm B, phường B, thành phố S từ năm 1993 đến nay). Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông tạo lập, trên thửa đất có 01 căn nhà do ông T2 xây dựng vào năm 2012, lúc này có mẹ ông, gia đình ông V và ông T2 cùng sinh sống (đến năm 2015 gia đình ông T2 đã chuyển đi nơi khác sống). Ông chỉ biết cụ T3 đứng tên quyền sử dụng đất, việc cụ T3 tặng cho các em ông không biết, chỉ nghe nói hiện nay ông Đ đứng tên đất. Trên phần đất này có nhà thờ, ông V đang thờ cúng cha mẹ ông. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Đ có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là 2.385.577.766đ, nếu ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi nhà và đất đang thế chấp, ông không có ý kiến, ông Đ vay thì tự chịu trách nhiệm, ngoài ra ông không tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

Ngân hàng, ông V, bà L thống nhất kết quả định giá đất của Hội đồng định giá tài sản thành phố S và phần đất đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S đã xem xét thẩm định.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực xx – Đồng Tháp), đã áp dụng:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 203, Điều 212, Điều 213, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 246, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân

sự; Điều 117, 133, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q.

Tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

1.1. Buộc ông Trần Quốc Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 gốc và lãi đến ngày 14/11/2023 là 2.385.577.766đ (hai tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).

1.2. Buộc ông Trần Quốc Đ tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 15/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

1.3. Nếu ông Trần Quốc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Đ theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Nếu tài sản không đủ thi hành án thì ông Trần Quốc Đ có nghĩa vụ trả nợ đến khi trả nợ xong.

1.4. Trường hợp Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Quốc Đ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết thì buộc ông Trần Quốc Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết S, anh Trần Đức M, ông Trần L1, bà Nguyễn Thị Bích T1 (con ông V, bà T1 là Trần Nguyễn Thảo M1) có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà và đất thế chấp tại thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S để đảm bảo thi hành án.

1.5. Trường hợp ông Trần Quốc Đ đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Trần Quốc Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020.

2. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Linh V về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2013 giữa cụ Hà Thị T3 với ông Trần Quốc Đ vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020 giữa Ngân hàng với ông Đ vô hiệu; Yêu cầu được công nhận diện tích 76,4m2 theo Hình 1 từ các mốc M1 - M2 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 - M10 - M11 - M12 về mốc M1 đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí xem xét thẩm định, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 04 tháng 6 năm 2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận cho ông được thừa hưởng tài sản của mẹ ông để lại là thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh V có kháng cáo tranh luận:* Ông V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông vì ông sống trong căn nhà trên thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S, từ lúc sinh ra đến nay.

- *Đại diện nguyên đơn ông Huỳnh Trung K1 tranh luận:* Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đất số xx, tờ bản đồ xx và căn nhà số D, khóm B, phường B, thành phố S là tài sản chung của hộ gia đình ông. Ông Đ được cụ Hà Thị Tư T4 cho nhà đất hợp pháp, ông Đ đã thế chấp vay Ngân hàng hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ L không tranh luận:*

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Linh V, giữ nguyên bản án dân sự 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *“Tranh chấp dân sự về: Hợp đồng tín dụng, thế chấp, tặng cho và quyền sử dụng đất”* là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 29/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Khu vực xx - Đồng Tháp) ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST, đến ngày 04 tháng 6 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Linh V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Như vậy, kháng cáo của ông V còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo: Ông Trần Linh V yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông, cho ông được thừa hưởng tài sản của mẹ ông để lại là thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường S, tỉnh Đồng Tháp).

[3.1]. Cấp sơ thẩm nhận định “Ông Trần Linh V sinh sống tại căn nhà trên thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S từ lúc sinh ra đến nay nhưng nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho cụ Hà Thị T3 vào năm 1993. Ngày 13/12/2007 cụ T3 tặng cho nhà và đất cho ông T1 là anh ruột của ông V. Tiếp đến ngày 03/3/2011 ông T5 cho nhà, đất lại cho cụ T3. Đến ngày 11/7/2011, cụ T3 lại tặng cho ông Đ toàn bộ nhà và đất trên, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận để vay và thế chấp nhà đất cho Ngân hàng từ đó đến nay nhưng ông V không có tranh chấp, hay khiếu nại. Ông V chung nhà với cụ T3 không có đóng góp công sức tạo lập việc xây nhà và đất. Do đó Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T3 và ông Đ có giá trị pháp lý, phù hợp pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V” là có căn cứ.

[3.2]. Ông Trần Văn Đ1 được cụ Hà Thị Tư T4 cho thửa đất số 08, tờ bản đồ xx và căn nhà trên đất số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S hợp pháp. Ông Đ1 đã thế chấp vay Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020 nên hợp đồng thế chấp nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3.3]. Ông Trần Linh V kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh căn nhà trên thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, số nhà D, khóm B, phường B, thành phố S là tài sản của hộ gia đình cụ Hà Thị T3 và ông. Ông V cũng thừa nhận tuy ở chung nhà nhưng ông không có đóng góp công sức trong việc xây nhà. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông V không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Các phần khác của vụ án không bị 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:

- Áp dụng Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Linh V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực xx – Đồng Tháp).

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 203, Điều 212, Điều 213, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 246, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân

sự; Điều 117, 133, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

- Buộc ông Trần Quốc Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 gốc và lãi đến ngày 14/11/2023 là 2.385.577.766đ (hai tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).

- Buộc ông Trần Quốc Đ tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán từ ngày 15/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

- Nếu ông Trần Quốc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Đ theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Nếu tài sản không đủ thi hành án thì ông Trần Quốc Đ có nghĩa vụ trả nợ đến khi trả nợ xong.

- Trường hợp Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Quốc Đ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết thì buộc ông Trần Quốc Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết S, anh Trần Đức M, ông Trần L1, bà Nguyễn Thị Bích T1 (con ông V, bà T1 là Trần Nguyễn Thảo M1) có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà và đất thế chấp tại thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S để đảm bảo thi hành án.

- Trường hợp ông Trần Quốc Đ đã thi hành án xong mà tài sản thế chấp không bị phát mãi để thi hành án thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm trả lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Trần Quốc Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020.

1.2. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Linh V về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2013 giữa cụ Hà Thị T3 với ông Trần Quốc Đ vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: xx/2020/VCB-ĐT/SĐ ngày 11/3/2020 giữa Ngân hàng với ông Đ vô hiệu; Yêu cầu được công nhận diện tích 76,4m² theo Hình 1 từ các mốc M1 - M2 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 - M10 - M11 - M12 về mốc M1 đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Quốc Đ được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn hợp lệ.

- Ông Trần Linh V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007840, ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 39.856.000đ (ba mươi chín triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số xxx ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Về chi phí xem xét thẩm định:

- Ông Trần Quốc Đ phải chịu 200.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đã nộp 200.000đ, do đó buộc ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Linh V phải chịu 5.775.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp và chi xong).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Linh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số xxx ngày 06/6/2025 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp). Như vậy, ông V đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần khác của vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

- Án tuyên và kết thúc lúc 11 giờ 10 phút ngày 19.12.2025, có mặt ông K1, ông V và bà L, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực xx – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (TK Linh).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Hữu Tính