

Bản án số: 726/2026/DS-PT
Ngày 16-7-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản

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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Võ Thái Sơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Thư - 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 Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63A/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 909/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng T4 (nay là Ngân hàng T5).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 10, phố T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Dương Việt H (vắng mặt);

2. Ông Trần Vy Nhật Q (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Thái A (có mặt);

4. Ông Nguyễn Đức T (vắng mặt);

5. Bà Phạm Thị Mỹ P (vắng mặt);

6. Bà Võ Ngọc L (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền số 96/2026/GUQ-VCBNeo ngày 20/3/2025).

- *Bị đơn*: Bà Mai Phương V, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F, đường T, phường T, Thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Trần Cẩm T1, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị B (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc Cẩm N (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường H, phường T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Cẩm T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng T4 nay là Ngân hàng T5 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bà Mai Phương V đã ký Hợp đồng tín dụng số 138/2022/LOS22/MG001/HDTD/050 ngày 02/08/2022, theo đó, Ngân hàng có cho bà Mai Phương V vay số tiền 3.400.000.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên, bà Mai Phương V đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 138/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 05/8/2022.

Thông tin khoản vay và tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

Thông tin khoản vay: Số tiền cho vay: 3.400.000.000 đồng.

Mục đích vay: Mua đất ở.

Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 04/08/2022 đến ngày 04/08/2047).

Lãi suất vay: 01 năm đầu tiên 7,8%/năm. Từ năm thứ 2 lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất cho vay từ năm thứ 2 bằng lãi suất cơ sở 24 tháng cộng biên độ 3,5%/năm.

Lãi trên nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ: Nợ gốc: Vào ngày 15 hàng tháng; Nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng; Nợ gốc được trả thành: 300 kỳ; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 11.333.433 đồng.

Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 11.333.333 đồng.

Thông tin tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ 76; địa chỉ: Đường C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419854, số vào sổ cấp GCN số CH03641 do UBND quận B cấp ngày 12/6/2015 cho bà Trần Cẩm T1 đứng tên và chính lý sang tên cho bà Mai Phương V vào ngày 04/8/2022.

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 138/2022/LOS22/MG001/HDTC/050 ngày 05/8/2022, được công chứng tại Văn phòng C, Cần Thơ (số công chứng: 3830, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 10/08/2023, bà Mai Phương V đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 175.556.147 đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả: 57.064.281 đồng; Nợ lãi đã trả: 118.491.866 đồng.

Tạm tính đến ngày 10/08/2023, tổng số tiền bà Mai Phương V còn nợ Ngân hàng là: 3.497.942.989 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 3.342.935.719 đồng; Nợ lãi trong hạn: 149.226.129 đồng; Lãi chậm trả lãi: 3.572.987 đồng; Lãi chậm trả gốc: 2.208.154 đồng. (Dư nợ tạm tính đến ngày 10/08/2023 và tiếp tục phát sinh từ ngày 11/08/2023 cho đến khi bên vay trả hết nợ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Mai Phương V đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/02/2023 bà Mai Phương V đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Ngân hàng T2 đã ban hành Quyết định số 1127/2023/QĐ-CB ngày 24/07/2023 về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của bà Mai Phương V.

Đối với bị đơn bà Mai Phương V: vắng mặt trong toàn bộ tiến trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và chưa thể hiện ý kiến bằng văn bản đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp bà T1 có được là do được cha mẹ cho và bà đã sinh sống ổn định trên thửa đất này từ nhỏ đến nay. Vào năm 2017, do có nhu cầu vay tiền bên ngoài xã hội, bà T1 đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên cho vay giữ làm tin, thỏa thuận sau khi thanh toán hết nợ sẽ được nhận lại giấy chứng nhận. Sau khi vay tiền, bà T1 vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất liên tục cho đến nay. Sau đó, khi bà T1 đã thanh toán xong khoản vay và yêu cầu nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không còn liên lạc được với người cho vay. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Mai Phương V, bà T1 cho rằng bà hoàn toàn không biết về giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và bà V. Trong suốt quá trình sinh sống và sử dụng thửa đất, không có bất kỳ cá nhân nào đến liên hệ, hỏi về việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất hoặc yêu cầu bà bàn giao tài sản. Đồng thời,

cũng không có tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng nào đến thông báo về việc cho vay, nhận thế chấp hay tiến hành thẩm định tài sản bảo đảm đối với thửa đất này. Vì vậy, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý, phát mãi thửa đất mà bà đang sinh sống để thu hồi khoản nợ của bà Mai Phương V.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu đã khởi kiện bà Mai Phương V. Ngân hàng đã giải ngân và bà Mai Phương V đã rút vốn tổng số tiền: 3.400.000.000 đồng với mục đích vay: Mua đất ở.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu sau :

1. Buộc bà Mai Phương V phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 18/8/2025 với tổng số tiền là: 4.787.997.392 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 3.342.935.719 đồng; Nợ lãi trong hạn: 135.744.334 đồng; Lãi chậm trả lãi: 31.093.948 đồng; Lãi quá hạn: 1.278.223.491 đồng.

2. Bà Mai Phương V còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 138/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 02/08/2022 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 19/08/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Mai Phương V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 138/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 05/8/2022, được công chứng tại Văn phòng C, Cần Thơ (số công chứng: 3830, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Mai Phương V đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Mai Phương V tại Ngân hàng thì bà Mai Phương V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Đối với bà Trần Cẩm T1 trình bày ý kiến như sau: Việc bà Mai Phương V đứng tên đất nhà của bà và đem đi thế chấp vay vốn của Ngân hàng trong khi bà T1 và gia đình bà là mẹ và con gái ruột đều ở trên đất bấy lâu mà bà không hề hay biết. Bà T1 ban đầu có vay số tiền 900.000.000 đồng từ ông Q1 và ông T3. Đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi cho bà T1 và gia đình khi vẫn đang sinh sống trên tài sản mà bà Mai Phương V đã đem thế chấp cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63A/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng T4 nay được đổi tên là Ngân hàng T5 (Tên viết tắt: VCBNeo).

2. Buộc bà Mai Phương V phải trả toàn bộ tổng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 18/8/2025 cho Ngân hàng T4 nay được đổi tên là Ngân hàng T5 (Tên viết tắt: VCBNeo) với tổng số tiền là: 4.787.997.392 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.342.935.719 đồng; Lãi trong hạn là 135.744.334 đồng; Lãi chậm trả lãi là 31.093.948 đồng; Lãi quá hạn là 1.278.223.491 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh tính từ ngày 19/8/2025 cho đến khi bà Mai Phương V trả tất nợ cho nguyên đơn.

3. Trường hợp bị đơn bà Mai Phương V không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng T4 nay được đổi tên là Ngân hàng T5 (Tên viết tắt: VCBNeo) có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ 76; địa chỉ đường C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419854, số vào sổ cấp GCN số CH03641 do UBND quận B (cũ) cấp ngày 12/6/2015 cho bà Trần Cẩm T1 đứng tên và chỉnh lý sang tên cho bà Mai Phương V vào ngày 04/8/2022.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến giữ nguyên đơn khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo bà Trần Cẩm T1 phát biểu ý kiến rút lại phần yêu cầu kháng cáo liên quan đến hợp đồng tín dụng, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý cho phát mãi tài sản liên quan đến hợp đồng thế chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến hợp đồng tín dụng. Giữ nguyên phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và phạm vi xét xử phúc thẩm:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Cẩm T1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Cẩm T1 tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với nội dung liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 138/2022/LOS22/MG001/HDTD/050 ngày 02/8/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Mai Phương V. Xét việc rút kháng cáo của bà T1 là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này. Phần bản án sơ thẩm liên quan đến Hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Do đó, phạm vi xét xử phúc thẩm còn lại chỉ giới hạn ở phần kháng cáo của bà Trần Cẩm T1 đối với nội dung tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Cẩm T1 không đồng ý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ 76 (địa chỉ: đường C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ), Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Thửa đất số 177 ban đầu do bà Trần Cẩm T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Qua lời khai của bà T1 và các tài liệu xác minh, thực tế bà T1 và gia đình (gồm bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Ngọc Cẩm N) đã sinh sống ổn định tại thửa đất này từ trước đến nay. Tuy nhiên, GCNQSDĐ này sau đó đã được chỉnh lý sang tên cho bà Mai Phương V vào ngày 04/8/2022 trước khi bà V thực hiện thủ tục thế chấp cho Ngân hàng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án cho thấy, trước khi hình thành giao dịch thế chấp giữa bà Mai Phương V và Ngân hàng, đã có các giao dịch chuyển nhượng/ủy quyền liên quan đến thửa đất này giữa bà Trần Cẩm T1 với các đối tượng khác (ông Q1, ông T3...) liên quan đến việc vay mượn tiền ngoài xã hội. Đồng thời, có dấu hiệu của việc đất đã được dịch chuyển quyền sử dụng qua nhiều người trước khi sang tên cho bà V.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã không đưa cá nhân bao gồm: bà Phạm Tuyết N1, bà Đặng Trúc P1, ông Đặng Hoài N2, ông Huỳnh Ngọc Thanh T3, và ông Trịnh Vĩnh H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Bởi lẽ, việc xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà V phụ thuộc hoàn toàn vào việc bà V có quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất hay không. Muốn biết bà V có quyền hợp pháp hay không, Tòa án buộc phải đánh giá tính hiệu lực của từng mắt xích trong chuỗi hợp đồng chuyển nhượng trước đó.

[2.4] Mặc dù, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T1 không làm đơn yêu cầu độc lập (yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu), nhưng bà T1 đã có ý kiến phản đối và đưa ra tình tiết: *“Gia đình bà vẫn ở trên đất liên tục và thực chất là vay tiền của ông T3 chứ không chuyển nhượng cho ai”*. Theo Điều 6 và Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có trách

nhệm thu thập tài liệu, chứng cứ và xác minh sự thật. Lời khai của bà T1 cùng với chứng cứ thực tế (việc gia đình bà T1 vẫn chiếm hữu, sử dụng đất liên tục từ năm 2015 đến nay không gián đoạn) là một cơ sở pháp lý quan trọng để xác định dấu hiệu của một giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo (bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che dấu hợp đồng vay tài sản).

[2.5] Trong vụ án này các đương sự có tranh chấp về tài sản thế chấp và có biểu hiện giả tạo ở các giao dịch gốc. Do đó, Tòa án bắt buộc phải giải thích, hướng dẫn cho bà T1 về quyền làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, việc giải thích và hướng dẫn cần được lập thành biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Nếu sau khi được giải thích, hướng dẫn bà T1 vẫn không làm đơn yêu cầu độc lập, nhưng các chứng cứ cho thấy chuỗi giao dịch này vô hiệu do giả tạo hoặc lừa dối, Tòa án vẫn phải đánh giá tính hợp pháp của chúng trong phân nhận định của bản án để làm căn cứ đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[2.6] Trước khi ký hợp đồng thế chấp với bà V, Ngân hàng có lập biên bản khảo sát thực địa vào ngày 07/7/2022. Tại thời điểm này, người đứng tên trên GCNQSDĐ vẫn là ông Trịnh Vĩnh H1 (bà V mãi đến 04/8/2022 mới sang tên). Việc Ngân hàng thẩm định tài sản của một người chưa đứng tên trên giấy chứng nhận để chuẩn bị cho một khoản vay lớn là không đúng quy trình quản trị rủi ro thông thường. Quan trọng hơn, khi khảo sát thực địa vào ngày 07/7/2022, gia đình bà T1 đang ở trên đất. Nếu Ngân hàng thực hiện đúng, đủ trách nhiệm thẩm định (xác minh ai đang thực tế quản lý đất, nguồn gốc đất), Ngân hàng sẽ phát hiện ra tranh chấp hoặc sự bất thường (chủ đất trên giấy tờ là một người, người ở thực tế lại là một người khác). Việc Ngân hàng bỏ qua tình tiết này thể hiện sự thiếu trách nhiệm, không ngay tình khi nhận thế chấp tài sản. Việc cấp sơ thẩm chỉ đánh giá tách riêng Hợp đồng thế chấp số 138/2022/LOS22/MG001/HDTC/050 ngày 05/8/2022 để công nhận hợp đồng này có hiệu lực hoàn toàn và chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng là chưa có căn cứ vững chắc, đánh giá chưa toàn diện và làm rõ được bản chất sự việc.

[2.7] Từ những phân tích trên, nhận thấy việc thu thập chứng cứ và tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, làm rõ ngay tại phiên tòa được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Cẩm T1, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63A/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ liên quan đến phần Hợp đồng thế chấp tài sản; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

[2.8] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến hợp đồng tín dụng là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với ý kiến đề nghị giữ nguyên phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần đề

ng nghị này.

[3] Về chi phí tố tụng: do hủy một phần bản án để giải quyết lại nên các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Cẩm T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm T1 liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 138/2022/LOS22/MG001/HDTD/050 ngày 02/08/2022 giữa Ngân hàng T4 (nay là Ngân hàng T5 số) và bà Mai Phương V.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 63A/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ về phần Hợp đồng tín dụng (gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và tiền lãi tiếp tục phát sinh, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm) có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63A/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ liên quan đến phần tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ 76; địa chỉ tại đường C, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

4. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đối với phần tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp): sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Cẩm T1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Trần Cẩm T1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002755 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

7. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng