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: 1290/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

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 Phạm Hoàng Lâm
Các Thẩm phán: Ông Thái Quang Hải
Ông Nguyễn Chế Linh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 1212/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 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 1639/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026. Giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần V**. (Viết tắt là Ngân hàng V1).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D**. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (Nay là phường G, Thành phố Hà Nội).

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn: ông **Ngô Nhựt L** theo Văn bản Ủy quyền số 717/2026/UQ-VPB ngày 14/04/2026. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A - A T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V: **Công ty Cổ phần M**. (Viết tắt công ty M)

Người đại diện pháp luật: Ông **Bùi Công T**. Chức danh: Giám đốc.

Đại diện ủy quyền của Công ty Cổ phần M: bà **Huỳnh Thị Kim L1** theo Văn bản ủy quyền số 04/2026/QU-GĐ ngày 26/01/2026. (Có mặt).

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội (Nay là phường C, Thành phố Hà Nội).

* *Bị đơn*:

1. Ông **Hồng Chánh L2**, sinh năm 1963.

Thường trú tại: Số C N, P. M, thành phố L, tỉnh An Giang (Nay là phường L, tỉnh An Giang).

2. Bà **Đỗ Thị Ngọc L3**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: A, đường số A, khu dân cư N, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn: Ông **Hồng Nhật H**, sinh năm 1995. (Có mặt).

Địa chỉ: A, đường số A, khu dân cư N, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: **Công ty Cổ phần Đ**. (Công ty Đ)

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trịnh Thị Minh H1**. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số A, đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền số 133/UQ-EWNT-PC ngày 19/5/2026 gồm:

1. Bà **Lê Thị Kim Á**. (Có mặt).

2. Ông **Lê Quốc D1**.

Cùng địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà E, số B T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Nay là phường K, Thành phố Hà Nội).

- Người kháng cáo:

1. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần V** (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng **Công ty Cổ phần M**).

2. **Công ty Cổ phần Đ** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết đại diện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày:

Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh S với ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số LN2006192497988 ký ngày 16/7/2020, giải ngân theo khế ước nhận nợ lần 01/số: LN2006192497988 ký ngày 13/8/2020, số tiền cho vay: 18.690.806.401 đồng (Mười tám tỷ, sáu trăm chín mươi triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm lẻ một đồng), số tiền giải ngân: 17.355.748.801 đồng (Mười bảy tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm lẻ một đồng), mục đích vay: Vay mua căn biệt thự MOV076-2 dự án Movenpick C tại địa chỉ Lô D, D12B, D Khu D - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, thời hạn vay: 204 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên. Phương thức điều chỉnh lãi suất: lãi suất cho vay 9,4%/năm, cố định 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay tại hợp đồng cho vay nêu trên là: Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV0762/HĐMB/VILLA ký ngày 16/9/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty cổ phần Đ, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; có thông tin sau:

Tên dự án: Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại Lô D, D12B, D12C Khu D - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Thông tin biệt thự và lô đất xây dựng biệt thự: Biệt thự số: MOV 076-2; Lô đất số: B.V4.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ biệt thự: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/9/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty cổ phần Đ có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC0611.

Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2006192497988 ký ngày 16/7/2020, theo Chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm 17 giờ 09 phút, số đăng ký: 1378619939 ngày 12/8/2020 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình sử dụng vốn vay, khách hàng thanh toán nợ cho Ngân hàng đến tháng 07/2023. Sau đó, khách hàng đã không tiếp tục thanh toán nợ vay cho Ngân hàng như theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Ngày 16/7/2023, các khoản vay trên chuyển nợ quá hạn. Dư nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh tạm tính đến ngày 15/01/2024 của Hợp đồng cho vay số: LN2006192497988 ký ngày 16/7/2020 là 18.191.075.703 đồng (Mười tám tỷ, một trăm chín mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn,

bảy trăm lẻ ba đồng). Trong đó nợ gốc là: 16.487.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng); nợ lãi tạm tính đến ngày 15/01/2024 là 1.703.115.902 đồng (Một tỷ, bảy trăm lẻ ba triệu, một trăm mười lăm nghìn, chín trăm lẻ hai đồng). Ngân hàng V1 đã nhiều lần mời khách hàng làm việc, tạo điều kiện về thời gian và đề nghị thanh toán nợ vay nhưng khách hàng vẫn không trả nợ vay cho Ngân hàng. Nay thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên nguyên đơn khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án buộc ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phải thanh toán cho Ngân hàng V1 một lần tổng số tiền nợ theo quy định tại Hợp đồng cho vay nêu trên là 18.191.075.703 đồng (Mười tám tỷ, một trăm chín mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm lẻ ba đồng). Trong đó nợ gốc là: 16.487.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng); nợ lãi tạm tính đến ngày 15/01/2024 là 1.703.115.902 đồng (Một tỷ, bảy trăm lẻ ba triệu, một trăm mười lăm nghìn, chín trăm lẻ hai đồng). Ngoài ra, ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 còn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của các hợp đồng cho vay trên từ ngày 16/01/2024 cho đến khi trả hết nợ vay cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV076- 2/HĐMB/VILLA ký ngày 16/9/2019 giữa Ông Hồng Chánh L2 với Công ty cổ phần Đ, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/9/2019 giữa Ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, Huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC0611 để thu hồi nợ vay.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 vẫn chưa trả hết nợ thì ông bà vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

- Đại diện của người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Công ty Cổ phần M trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 02/2024/VPB-MARS cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ phần M thì Ngân hàng V1 đồng ý bán và công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn,

tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 đã ký kết với Ngân hàng V1. Theo đó, Ngân hàng V1 đã chuyển toàn bộ quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V1 đối với các khoản vay này cho công ty M, công ty M được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng V1 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2006192497988 ký ngày 16/07/2020. Giải ngân theo khê ước nhận nợ lần 01/số: LN2006192497988 ký ngày 13/08/2020: Số tiền vay: 18.690.806.401 đồng (Mười tám tỷ, sáu trăm chín mươi triệu, tám trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm lẻ một đồng); Mục đích vay: Vay mua căn biệt thự số: MOV 076-2dự án Movenpick Cam Ranh R tại địa chỉ Lô D, D12B, D12C khu D bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Thời hạn vay: 204 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.4%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Dư nợ tạm tính đến ngày 01/07/2024 là: Nợ gốc 16.487.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng), nợ lãi 3.198.553.246 đồng (Ba tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng). Tổng nợ: 19.686.513.047 đồng (Mười chín tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm mười ba nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV076-2/HĐMB/VILLA ký ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C khu D bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC0611 có thông tin như sau: Tên dự án: Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại lô D12A, D12B, D12C khu D bán đảo C - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Thông tin biệt thự và lô đất xây dựng biệt thự: Biệt thự số: MOV 076-2; Lô đất số: B.V4.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ: Lô D, D, D12C khu D bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn; Tạm tính đến ngày 01/07/2024, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 19.686.513.047 đồng (Mười chín tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm mười ba nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 16.487.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng), nợ lãi: 3.198.553.246 đồng (Ba tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Công ty M đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Buộc ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phải thanh toán cho Công ty M toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 01/07/2024, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 19.686.513.047 đồng (Mười chín tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm mười ba nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 16.487.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng), nợ lãi: 3.198.553.246 đồng (Ba tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ Phần M.

Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Công ty Cổ phần M, cụ thể như sau: Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV0762/HĐMB/VILLA ký ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C khu D bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC0611 có thông tin như sau: Tên dự án: Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại lô D12A, D12B, D12C khu D bán đảo C - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Thông tin biệt thự và lô đất xây dựng biệt thự: Biệt thự số: MOV 076-2; Lô đất số: B.V4.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ: Lô D, D, D12C khu D bán đảo C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho công ty M.

- *Phần trình bày của bị đơn – ông Hồng Chánh L2*:

Vào ngày 16/07/2020, vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng số LN2006192497988 để vay số tiền nợ gốc 17.355.748.801 đồng (Mười bảy tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm lẻ một đồng). Đến tháng 7/2023 thì ông có thanh toán một phần nợ gốc và còn lại 18.191.075.703 đồng (Mười tám tỷ, một trăm chín mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm lẻ ba đồng) và có thế chấp căn biệt thự số MOVO76-2/HĐMB/VILLA ký ngày 16/9/2019 giữa ông với Công ty Cổ phần Đ. Đối với khoản nợ vay thì ông đồng ý bán căn biệt thự nói trên với giá thỏa thuận của ông, ngân hàng và bên mua. Đồng thời, yêu cầu ngân hàng giảm lãi trong hạn và bỏ lãi quá hạn.

- *Tại bản tự khai của bà Lê Thị Kim Á là đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ (bút lục 492) có ý kiến như sau*: Do tranh chấp giữa Ngân hàng V1 với ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 thì phía Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về xử lý tài thế chấp thì phía Công ty yêu cầu Tòa án cho người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV0762/HĐMB/VILLA ký ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ.

Tại bản án sơ thẩm số 242/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ, đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M).

Buộc bị đơn ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V2 (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) tổng số tiền 24.824.890.575 đồng (Hai mươi bốn tỷ, tám trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi nghìn, năm trăm năm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc 16.887.959.801 đồng (Mười sáu tỷ, tám trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm lẻ một đồng) (Trong đó: Công ty M 14.839.163.821 đồng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 1.648.795.980 đồng), nợ lãi 8.336.930.774 đồng (Tám tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bảy trăm bảy mươi bốn đồng) (Trong đó:

Công ty M 7.503.237.696 đồng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 833.693.077 đồng) tạm tính đến ngày 14/04/2026 theo Hợp đồng cho vay số: LN2006192497988 ngày 16/07/2020, khế ước nhận nợ số LN2006192497988 ngày 16/07/2020 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) có quyền tính lãi tiếp tục theo Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký từ ngày 15/04/2026 cho đến khi phía bị đơn thanh toán dứt nợ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) về việc phát mãi tài sản thế chấp là Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV076- 2/HĐMB/VILLA ký ngày 16/9/2019 giữa Ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/9/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, Huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC0611 để thu hồi nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số: LN2006192497988 ngày 16/07/2020 do hợp đồng thế chấp quyền tài sản bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) phải trả lại bản chính gồm: Hợp đồng mua bán căn biệt thự Movenpick số MOV076-2/HĐMB/VILLA ngày 16/09/2019 giữa ông Hồng Chánh L2 với Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; Quy chế tặng căn hộ du lịch Movenpick số MOC0611/QCTCHDL ngày 16/09/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Hồng Chánh L2; Bản gốc các biên lai thanh toán tiền mua Nhà ở theo tiến độ quy định tại hợp đồng mua bán nhà ở cho ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2026, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) là nguyên đơn có đơn kháng cáo. Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 242/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2006192497988 ngày 16/7/2020 và cho phép xử lý tài sản bảo đảm là các quyền

tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự MOV076-2/HĐMB/VILLA ngày 16/9/2019.

Ngày 19/5/2026, Công ty Cổ phần Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo. Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 242/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2006192497988 ngày 16/7/2020 và cho phép xử lý tài sản bảo đảm là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự MOV076-2/HĐMB/VILLA ngày 16/9/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự trình bày:

- *Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày*: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ trình bày*: Phía Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

- *Đại diện ủy quyền của bị đơn có ý kiến*: Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần Đ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

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

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự. Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm do các đương sự kháng cáo không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ khác bổ sung cho yêu cầu kháng cáo để cấp phúc thẩm xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là phù hợp.

[2] *Về thủ tục:* Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[3] *Về phạm vi xét xử phúc thẩm:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M); Công ty Cổ phần Đ đều có kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2006192497988 ngày 16/7/2020 và cho phép Ngân hàng Thương mại Cổ phần V xử lý tài sản bảo đảm là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự MOV076-2/HĐMB/VILLA ngày 16/9/2019.

Công ty Cổ phần Đ cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; việc thế chấp là thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán, không phải thế chấp trực tiếp căn biệt thự hoặc quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp áp dụng Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014.

Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định trước hết đối tượng thực tế của Hợp đồng thế chấp, điều kiện pháp lý của quyền tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm và khả năng xử lý quyền tài sản đó; từ đó mới có cơ sở xem xét kháng cáo của các đương sự.

Về đối tượng của giao dịch bảo đảm: Hợp đồng cho vay số LN2006192497988 ngày 16/7/2020 xác định tài sản bảo đảm là toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông Hồng Chánh L2 và bà Đỗ Thị Ngọc L3 phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự MOV076-2/HĐMB/VILLA ngày 16/9/2019, bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung. Theo Điều 105, Điều 115 và Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền tài sản là tài sản và về nguyên tắc có thể được dùng làm tài sản bảo đảm nếu đáp ứng điều kiện luật định. Tuy nhiên, việc ghi nhận một quyền trong hợp đồng không đương nhiên làm phát sinh một tài sản bảo đảm hợp pháp. Phải xác định quyền đó thực sự tồn tại, thuộc quyền của bên bảo đảm, xác định được và có khả năng thực hiện, chuyển giao, xử lý.

Hội đồng xét xử xét thấy, Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về "Công nhận quyền sở hữu nhà ở", trong đó quy định điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở hợp pháp; nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Quy định này không phải là quy định trực tiếp về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản. Trong vụ án này, đối tượng được các bên ghi nhận trực

tiếp trong Hợp đồng thế chấp không phải là căn biệt thự với tư cách một tài sản nhà ở cụ thể mà là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự.

Về điều kiện có hiệu lực theo Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015: Hợp đồng thế chấp quyền tài sản là một giao dịch dân sự nên phải đáp ứng các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực hay không phải căn cứ vào chính các điều kiện của giao dịch bảo đảm và đối tượng tài sản được dùng để bảo đảm; không thể chỉ căn cứ vào việc các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng có mô tả "toàn bộ quyền tài sản" để mặc nhiên công nhận quyền xử lý tài sản của Ngân hàng.

Về việc chủ đầu tư đã thế chấp dự án trước đó: Theo Công văn số 4359/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K đã xác định: Công ty Cổ phần Đ đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuê và thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh N được xác nhận ngày 19/12/2017 và đến thời điểm xác minh, chưa đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng V1 – Công ty Đ. Như vậy, tình trạng bảo đảm trước đó tồn tại trước thời điểm ký Hợp đồng mua bán năm 2019 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản năm 2020. Việc chủ đầu tư đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trước thời điểm ký Hợp đồng mua bán, sau đó, chính Ngân hàng là nơi nhận thế chấp lại tiếp tục nhận thế chấp đối với quyền tài sản từ hợp đồng mua bán giữa Công ty Nha Trang với ông Hồng Chánh Lộc và bà Đỗ Thị Ngọc Linh là vi phạm pháp luật và không thể thực hiện được. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2006192497988 ngày 16/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Hồng Chánh Lộc và bà Đỗ Thị Ngọc Linh vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu: Khi giao dịch bảo đảm vô hiệu thì không làm phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Ngân hàng VPBank; việc giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng VPBank trả lại bản chính Hợp đồng mua bán biệt thự, Quy chế tặng căn hộ du lịch và các giấy tờ liên quan mà Ngân hàng đã nhận từ bên vay là phù hợp với hậu quả của giao dịch vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần MARS) là có căn cứ.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù đối tượng được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán và về nguyên tắc quyền tài sản có thể được dùng làm tài sản bảo đảm, nhưng Ngân hàng VPBank chưa chứng minh được quyền tài sản cụ thể của ông Lộc, bà Linh tồn

tại đầy đủ, thuộc quyền của bên bảo đảm và có khả năng xử lý để thu hồi khoản nợ. Tại phiên tòa, phía Ngân hàng VPBank và Công ty Nha Trang cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét kháng cáo. Từ đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần MARS) và Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Eurowwindow Nha Trang. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án là phù hợp nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần MARS) và Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Eurowwindow Nha Trang không được chấp nhận, nên phải chịu án phí theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Khoản 1 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần MARS) và Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Eurowwindow Nha Trang.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 242/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (có người thừa kế một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần MARS) phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008879 ngày 07/5/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Eurowwindow Nha Trang phải chịu 300.000 đồng và được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011271 ngày 04/6/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Những phần của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 10 tháng 9 năm 2026).

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

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

Phạm Hoàng Lâm