

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 46/2026/DS-ST

Ngày: 25-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng cầm cố QSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tân

Ông Đàm Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP L (L1).

Địa chỉ: Tòa nhà L, số B đường T, Phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc K – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Triệu Trần Q – Quyền Giám đốc PGD.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Triệu Trần Q:

1. Ông Huỳnh Minh K1 – Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt).

2. Ông Phan Trung Đ – Trưởng nhóm KHCN (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1. Bà Trương Thị V, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Ông Dư Văn D, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1946 (có mặt).
 - 2/ Ông Trương Thanh H, sinh năm 1966 (có mặt).
 - 3/ Bà Hồ Thị T (có mặt).
 - 4/ Bà Dư Thị Ngọc T1 (vắng mặt).
 - 5/ Bà Lâm Thị M, sinh năm 1956 (có mặt).
- Địa chỉ: Ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 21/7/2025 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L (gọi tắt ngân hàng) và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Trung Đ trình bày:

Bà Trương Thị V và ông Dư Văn D đã vay vốn tại ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD883202300553 ngày 06/12/2023 và Khế ước nhận nợ số 883202300553/01 ngày 07/12/2023. Tiền vốn vay 750.000.000 đồng, thời hạn 180 tháng (từ ngày 08/12/2023 đến hết ngày 07/12/2038), phương thức cho vay từng lần, mục đích tiêu dùng (mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình). Lãi suất cho vay: 11,7%/năm. Lãi suất nợ lãi trả chậm: 10%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Lê Thị P (mẹ ruột bà Trương Thị V) và ngân hàng đã ký: Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HDTC8832020741 ngày 16/09/2020 và PL01HDTC8832020741 ngày 06/12/2023, Cụ thể tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.000m², đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đến tháng 10/2043. Tại địa chỉ: ấp M, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp M, phường M, TP Cần Thơ). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số phát hành BG930563, số vào sổ cấp GCN: CH00330 do UBND huyện N cấp ngày 23/05/2012 cho bà Lê Thị P.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp đối với thửa đất số 787, tờ bản đồ số 9, diện tích: 8.800m², đất chuyên trồng lúa nước, thời gian sử dụng đến ngày 15/10/2033. Tại địa chỉ: ấp M, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp M, Phường M, TP Cần Thơ). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số phát hành BG930564, số vào sổ cấp GCN: CH00331 do UBND huyện N cấp ngày 23/05/2012 cho bà Lê Thị P.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị V và ông Dư Văn D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng và phía ngân hàng cũng đã nhiều lần đến nhà đôn đốc, gửi thông báo nợ quá hạn cũng như lập nhiều biên bản làm việc nhưng bị đơn vẫn không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ.

Cụ thể, khách hàng là bà Trương Thị V và ông Dư Văn D đã vi phạm Điều 7 tại Hợp đồng tín dụng số HDTD883202300553 ngày 06/12/2023. Không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ từ ngày 20/03/2025, với tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/07/2025 là: 797.373.329 đồng. Trong đó: Nợ gốc quá hạn: 750.000.000 đồng. Lãi quá hạn: 46.881.677 đồng. Lãi chậm trả lãi: 491.652 đồng.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trương Thị V và ông Dư Văn D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/07/2025 là: 797.373.329 đồng. Ngoài ra, yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 21/07/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nếu bà Trương Thị V và ông Dư Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà Trương Thị V và ông Dư Văn D theo các Hợp đồng hạn mức tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm và các tài sản khác để thu hồi khoản vay.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/3/2026 tổng cộng 885.036.097 đồng, trong đó vốn gốc 750.000.000 đồng, lãi 135.036.097 đồng.

- Quá trình tham gia vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D trình bày:

Ông, bà thông nhất toàn bộ nội dung Ngân hàng TMCP L khởi kiện là đúng. Ngày 06/12/2023 vợ chồng ông, bà đã vay vốn tại ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD883202300553 ngày 06/12/2023 và Khế ước nhận nợ số 883202300553/01 ngày 07/12/2023. Tiền vốn vay 750.000.000 đồng, thời hạn 180 tháng (từ ngày 08/12/2023 đến hết ngày 07/12/2038), mục đích để làm vốn chăn nuôi heo. Lãi suất xuất phía ngân hàng trình bày là đúng. Để đảm bảo cho khoản vay thì mẹ ruột bà V là bà Lê Thị P ký bảo lãnh thế chấp toàn bộ tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 490, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.000m², đất trồng cây lâu năm và thửa 787, tờ bản đồ số 9, diện tích: 8.800m², đất chuyên trồng lúa nước, quyền sử dụng đất đều do bà P đứng tên. Quá trình sử dụng vốn vay do chăn nuôi heo thất bại nên vợ chồng ông, bà còn nợ ngân hàng TMCP L theo ngân hàng khởi kiện là đúng. Tại phiên tòa thống nhất số tiền còn nợ ngân hàng tính đến ngày 25/3/2026 tổng cộng 885.036.097 đồng, trong đó vốn gốc 750.000.000 đồng, lãi 135.036.097 đồng. Nay ông, bà thương lượng trả trước số tiền lãi còn nợ trong thời hạn 1,5 tháng kể từ ngày hôm nay. Đối với số tiền vốn vay còn lại xin trả dần theo hợp đồng đã ký với Ngân hàng, nếu không thực hiện theo cam kết nêu trên đồng ý giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

- *Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P thống nhất toàn bộ lời trình bày của bị đơn bà Trương Thị V, ông Dur Văn D và không trình bày bổ sung.*

- *Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H và bà Hồ Thị T trình bày:*

Ông, bà là vợ chồng, việc vợ chồng bà Trương Thị V, ông Dur Văn D và bà Lê Thị P (mẹ ruột ông H) vay vốn ngân hàng và đem tài sản thế chấp cho ngân hàng ông, bà không hay biết. Trên thửa đất mà bà P thế chấp tại thửa 490 có một căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông, bà, được ông, bà cất vào năm 2018 trên đất của cha mẹ cho từ lâu nhưng chưa sang tên, thời điểm ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp ông, bà không có mặt tại địa phương nên không biết căn nhà đã bị đem đi thế chấp, tại phiên tòa ông, bà không đồng ý trước yêu cầu phát mại tài sản của ngân hàng có liên quan đến căn nhà của ông, bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dur Thị Ngọc T1 vắng mặt, không có lời trình bày.*

- *Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 16/01/2026 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M và tại phiên tòa bà M trình bày:*

Vào ngày 10/5/2022 âm lịch, bà có nhận cổ đất của vợ chồng ông Dur Văn D và bà Trương Thị V diện tích 05 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ), bà nhận cổ bằng 20 chỉ vàng 9999, thời gian cổ là 03 năm kể từ ngày 10/5/2022 đến ngày 10/5/2025. Việc cổ đất có làm giấy tay “Tờ cổ đất” đề ngày 10/5/2022, ông Dur Văn D và bà Trương Thị V có ký tên vào, có người chứng kiến là ông Huỳnh Văn T2, bà Trần Thị H1 và bà Văn Thị T3, cùng ngụ tại Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ, đến khi đủ 3 năm thì ông D và bà V sẽ chuộc lại đất và đưa lại đủ số vàng là 20 chỉ vàng 9999 cho bà. Sau khi cổ đất thì bà có cho vợ chồng ông D và bà V thuê đất lại để canh tác với giá mỗi công là 2.200.000 đồng, 5 công là 11.000.000 đồng. Hiện nay, đã hết thời hạn cổ đất, bà cũng nhiều lần liên hệ vợ chồng ông D và bà V chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông D và bà V không chuộc lại đất. Hiện nay, Ngân hàng TMCP L đang khởi kiện ra Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cần Thơ để yêu cầu ông Dur Văn D và bà Trương Thị V trả nợ cho Ngân hàng, do phần đất ông D và bà V đã cổ cho bà thì ông D và bà V đã đi thế chấp cho Ngân hàng, nên bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cổ đất giữa bà và vợ chồng ông D và bà V là vô hiệu và buộc ông D và bà V phải trả lại 20 chỉ vàng 9999 cho bà (tạm tính theo giá vàng hiện nay khoảng 300.000.000 đồng) và bà yêu cầu tính giá vàng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

- *Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:*

Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Dư Văn D và bà Trương Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP L số tiền còn nợ tính đến ngày 25/3/2026 tổng cộng 885.036.097 đồng, trong đó vốn gốc 750.000.000 đồng, lãi 135.036.097 đồng và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng kể từ ngày 26/3/2026 đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trừ đi phần diện tích nền mộ và lối đi ra mộ không thuộc phạm vi xử lý của tài sản thế chấp, đối với phần đất có căn nhà thuộc sở hữu của ông Trương Thanh H và bà Hồ Thị T tại thửa 490, áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017, khi phát mại tài sản thì giành cho ông H, bà T quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu. Đối với tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị M và vợ chồng ông Dư Văn D và bà Trương Thị V, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị M, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà M số vàng cổ đất 20 chỉ vàng 9999 quy ra giá trị bằng tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét xử, đối với đất cầm cố hiện ông D, bà V đang quản lý, sử dụng, nên bà M không có nghĩa vụ giao trả đất. Về án phí và chi phí tố tụng, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ giao dịch dân sự giữa tổ chức tín dụng với cá nhân và giao dịch dân sự giữa các cá nhân với nhau có liên quan đến quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp M, phường M, thành phố Cần Thơ, theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Thị Ngọc T1 vắng mặt không lý do. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần hai, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Xét tranh chấp hợp đồng tín dụng thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận, thông qua Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD883202300553 ngày 06/12/2023, Ngân hàng TMCP L đã giải ngân cho vợ chồng bà Trương Thị V, ông Dư Văn D vay số tiền vốn 750.000.000 đồng, thời hạn 180 tháng (từ ngày 08/12/2023 đến hết ngày 07/12/2038), phương thức cho vay từng lần, mục đích tiêu dùng (mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình). Lãi suất cho vay: 11,7%/năm. Lãi suất nợ lãi trả chậm: 10%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong

hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo kỳ, không tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà V trả số tiền còn nợ tính đến ngày 25/3/2026 tổng cộng 885.036.097 đồng, trong đó vốn gốc 750.000.000 đồng, lãi 135.036.097 đồng. Tại phiên tòa bị đơn bà V, ông D thừa nhận số nợ nêu trên, tuy nhiên xin được trả trước phần lãi trong thời hạn 1,5 tháng, số nợ gốc còn lại xin trả dần theo hợp đồng. Tuy nhiên, không được đại diện ngân hàng đồng ý. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh do đương sự thừa nhận. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu vợ chồng bị đơn bà V, ông D trả số tiền còn nợ bao gồm gốc, lãi là phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/3/2026 tổng tiền vốn, lãi là 885.036.097 đồng và buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 26/3/2026 đến khi trả xong nợ vay.

[3] Đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản: Nguyên đơn Ngân hàng và bị đơn bà V, ông D và người liên quan bà P đều thống nhất trình bày, khi giao kết hợp đồng tín dụng nêu trên, để đảm bảo cho khoản vay thì mẹ ruột bà V là bà Lê Thị P có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HDTC8832020741 ngày 16/09/2020 và PL01HDTC8832020741 ngày 06/12/2023, thế chấp toàn bộ tài sản đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 490, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.000m², đất trồng cây lâu năm và thửa 787, tờ bản đồ số 9, diện tích: 8.800m², đất chuyên trồng lúa nước, quyền sử dụng đất đều do bà P đứng tên. Xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà P ký kết với nhau đã được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, đã đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp ông D, bà V không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án xem xét thẩm định thì trên thửa đất số 490 có 02 căn nhà, một căn thuộc sở hữu của bà P, bà V, ông D và 01 căn thuộc sở hữu của vợ chồng ông H, bà T. Tại phiên tòa ông H, bà T trình bày ông, bà cất nhà trên đất từ năm 2018 trên đất của cha mẹ cho từ lâu nhưng chưa sang tên, thời điểm ngân hàng thẩm định ông, bà không có mặt tại địa phương nên không biết căn nhà đã bị đem đi thế chấp, tại phiên tòa ông, bà không đồng ý trước yêu cầu phát mại tài sản của ngân hàng có liên quan đến căn nhà của ông, bà. Xét thấy, như đã phân tích nêu trên, do hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật, trên đất thế chấp có tài sản của người khác mà không phải của người thế chấp, nên Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017, khi phát mại tài sản thì giành cho chủ sở hữu căn nhà là ông H, bà T được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu. Ngoài ra, trên thửa đất số 490 có 02 ngôi mộ của người thân bị đơn, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng đồng ý trừ đi diện tích mộ và lối đi ra mộ mà Tòa án đã thẩm

định, không yêu cầu phát mại đối với phần diện tích nền mộ và lối đi ra mộ. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà M và vợ chồng bà V, ông D đều thống nhất trình bày, ngày 10/5/2022 âm lịch bà M có nhận cổ đất của vợ chồng ông D và bà V diện tích là 05 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ), giá cổ 20 chỉ vàng 9999, thời gian cổ là 03 năm kể từ ngày 10/5/2022 đến ngày 10/5/2025, nay đã quá hạn chuộc nhưng vợ chồng bị đơn chưa chuộc. Đất hiện nay cho vợ chồng bà V thuê hàng năm. Bà M yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại vàng cổ 02 lượng vàng 9999 quy ra giá trị bằng tiền tại thời điểm xét xử. Bị đơn bà V, ông D thừa N có việc cổ đất nêu trên, tuy nhiên xin một năm sau mới trả đủ vàng cổ đất cho bà M, nhưng không được bà M đồng ý. Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố đất. Mặt khác, sau khi cổ đất nguyên đơn không nhận đất mà cho bị đơn thuê lại. Do việc cầm cố chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét về hậu quả của hợp đồng cổ đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập, các bên phải có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với việc trả vàng cổ đất, buộc bị đơn bà V, ông D có nghĩa vụ trả cho bà M giá trị tương đương 20 chỉ vàng 9999 tại thời điểm xét xử với số tiền 343.600.000 đồng (17.180.000 đồng/chỉ). Hiện nay phần đất cổ bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không buộc bà M có nghĩa vụ giao trả đất.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M đều được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông D và bà Trương Thị V phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn ngân hàng toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M được miễn tiền tạm ứng án phí, nên không xử lý.

[6] Về chi phí thẩm định 2.813.360 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông D và bà Trương Thị V phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền này, buộc bị đơn bà V, ông D có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ngân hàng số tiền 2.813.360 đồng do ngân hàng đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn ngân hàng số tiền nộp dư theo thông báo của Tòa án.

[7] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 463, 466, 468, 299, 317, 318, 319, 320, 324, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L. Buộc bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP L tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/3/2026 tổng cộng 885.036.097 đồng, trong đó vốn gốc 750.000.000 đồng, lãi 135.036.097 đồng. Ngoài ra, buộc bà Trương Thị V, ông Dư Văn D còn phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/3/2026 theo mức lãi suất đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD883202300553 ngày 06/12/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trường hợp bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D không thực nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn Ngân hàng TMCP L có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HDTC8832020741 ngày 16/09/2020 và PL01HDTC8832020741 ngày 06/12/2023. Khi xử lý tài sản thế chấp người đang quản lý, sử dụng tài sản có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Trong đó phần diện tích nền mộ và lối đi ra mộ tại một phần thửa đất số 82 (490), tờ bản đồ địa chính số 20 (09), tọa lạc khu vực M, phường M, thành phố Cần Thơ không thuộc phạm vi xử lý của tài sản thế chấp (diện tích và số đo cụ thể theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng được phát hành kèm theo bản án). Đối với phần đất có căn nhà thuộc sở hữu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H và bà Hồ Thị T khi phát mại dành quyền ưu tiên mua cho ông H, bà T nếu có nhu cầu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2022 âm lịch giữa bà Lâm Thị M và bà Trương Thị V, ông Dư Văn D là vô hiệu. Buộc bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lâm Thị M số tiền cố đất 343.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D có nghĩa vụ liên đới nộp án phí số tiền 56.031.082 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP L tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.947.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006168 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự thành

phố Cần Thơ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

5. Về chi phí thẩm định: Buộc bị đơn bà Trương Thị V, ông Dư Văn D có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP L số tiền 2.813.360 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP L số tiền nộp dư theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thành Nghiệp