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: 738/2026/DS-PT
Ngày 10/7/2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh
Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 685/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 859/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP L (Trước đây là Ngân hàng TMCP B).

Trụ sở: Tòa nhà T, số B T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc K - Chức vụ: Tổng giám đốc (Từ ngày 26/02/2025).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huỳnh P - Chức vụ: Giám đốc L1 - Chi nhánh C.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lâm Dương Thiện P1. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số F L, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Ngọc S, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (Trước đây là ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ).

Chỗ ở hiện nay: ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lâm Dương Thiện P1 trình bày:

Ngày 06/12/2018 ông Phan Ngọc S đã ký kết với Ngân hàng TMCP L, trước đây là Ngân hàng TMCP B (gọi tắc là Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số HDTD9032018169 ngày 06/12/2018 và Khế ước nhận nợ số 9032018169/01 ngày 07/12/2018. Ông S vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay cải tạo và chăm sóc vườn cây ăn trái, thời hạn 60 tháng được tính kể từ ngày bên vay bắt đầu nhận tiền vay, lãi suất 12%/năm, áp dụng lãi suất thay đổi định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/năm. Hình thức thanh toán: Kỳ hạn trả nợ gốc trả định kỳ 12 tháng/lần theo khế ước nhận nợ đầu tiên, số tiền 20.000.000 đồng/kỳ; Kỳ hạn trả lãi trả định kỳ 03 tháng/lần theo khế ước nhận nợ đầu tiên.

Để đảm bảo khoản vay ông S có ký hợp đồng thế chấp số 36/2018/HĐTC/PGDPhongDien ngày 06/12/2018 với Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 267709, số vào sổ cấp GCN CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ).

Ngày 16/12/2020 ông Phan Ngọc S đã ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số HDTD9032021215 ngày 16/12/2020. Ông S vay thấu chi số tiền 50.000.000 đồng, phương thức cho vay cấp hạn mức thấu chi trên tài khoản thanh toán, mục đích cấp hạn mức thấu chi tiêu dùng hợp pháp, thời hạn cấp thấu chi 12 tháng, lãi suất thấu chi 14%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/năm.

Trong thời gian vay vốn ông S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi đúng hạn cho Ngân hàng theo đúng cam kết, thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ, gởi thông báo nợ quá hạn cho ông S. Tính đến ngày 17/02/2023 khoản vay đã quá hạn 160 ngày. Tổng số tiền ông S đã thanh toán là 91.574.382 đồng gồm nợ gốc là 60.000.000 đồng và nợ lãi là 31.574.382 đồng.

Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu ông S trả tổng số tiền 137.775.201 đồng. Trong đó nợ gốc khoản vay là 39.999.943 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.262.206

đồng, nợ lãi quá hạn là 26.683.163 đồng và nợ gốc thấu chi là 40.304.998 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.478.807 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.046.084 đồng, tạm tính đến ngày 11/12/2025.

Kể từ ngày 12/12/2025 ông S còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số HDTD9032018169 ngày 06/12/2018, Khế ước nhận nợ số 9032018169/01 ngày 07/12/2018 và hợp đồng tín dụng số HDTD9032021215 ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Trường hợp ông S không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 36/2018/HĐTC/PGDPhongDien ngày 06/12/2018 với Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 267709, số vào sổ cấp GCN CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ) để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông Phan Ngọc S luôn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần L.

Buộc bị đơn - ông Phan Ngọc S trả cho nguyên đơn số tiền tổng số tiền 137.775.201 đồng. Trong đó nợ gốc khoản vay là 39.999.943 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.262.206 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.683.163 đồng và nợ gốc thấu chi là 40.304.998 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.478.807 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.046.084 đồng, tạm tính đến ngày 11/12/2025.

Kể từ ngày 12/12/2025 bị đơn còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số HDTD9032018169 ngày 06/12/2018, Khế ước nhận nợ số 9032018169/01 ngày 07/12/2018 và hợp đồng tín dụng số HDTD9032021215 ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2018/HĐTC/PGDPhongDien ngày 06/12/2018 vô hiệu. Buộc nguyên đơn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BI 267709, số vào sổ cấp GCN CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S cho Cơ quan thi hành án tạm giữ, khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì

bị đơn được quyền nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn phải chịu 5.245.000 đồng (nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, nguyên đơn Ngân hàng TMCP L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L về việc: Trường hợp ông Phan Ngọc S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP L được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2018/HĐTC/PGDPhongdien ngày 06/12/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng đã nhận thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 657, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, 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 BI 267709, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01113 do UBND huyện P cấp ngày 16/8/2012.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Phan Ngọc S thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng B (nay là ngân hàng TMCP L) 2 khoản vay như Ngân hàng trình bày, đồng thời ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 657 cho ngân hàng, khi ký hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có xuống xem xét thẩm định phần đất của ông. Ông đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc S và Ngân hàng có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần L kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/12/2018 ông Phan Ngọc S đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP L, hợp đồng tín dụng số dụng số HDTD9032018169 ngày 06/12/2018 và Khế ước nhận nợ số 9032018169/01 ngày 07/12/2018 vay số tiền 100.000.000đồng, ông S đã trả gốc 60.000.057đồng, còn nợ lại 39.999.943đồng chưa thanh toán. Để đảm bảo cho khoản vay ông S có thế chấp cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ).

Ngày 16/12/2020 Ông S tiếp tục ký kết với ngân hàng hợp đồng tín dụng số HDTD9032021215 theo đó ông S vay thấu chi số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này ông S còn nợ lại gốc 40.304.998đồng. Do ông S vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu ông tiếp tục trả số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 36/2018/HĐTC/PGDPhongDien ngày 06/12/2018 giữa ông S với Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ), được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ vào ngày 06/12/2018 là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông S trình bày sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng có đi thẩm định và xem xét tài sản là thửa đất số 657 của ông, đồng thời thửa đất này hiện ông vẫn đang canh tác sử dụng. Do vậy xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc S và Ngân hàng B (nay là Ngân hàng TMCP L) không vô hiệu.

Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu căn cứ Công văn 196/2023 của Tòa án nhân dân tối cao đồng thời không thẩm định được tài sản thế chấp do ông S không hợp tác, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa có văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lời về vị trí đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm căn cứ xác định vị trí đất thế chấp đã tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Do vậy đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP L

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 16/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần L.

Buộc bị đơn - ông Phan Ngọc S trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 137.775.201đồng. (Trong đó nợ gốc khoản vay là 39.999.943đồng, nợ lãi trong hạn là 3.262.206đồng, nợ lãi quá hạn là 26.683.163đồng và nợ gốc thấu chi là 40.304.998đồng, nợ lãi trong hạn là 1.478.807đồng, nợ lãi quá hạn là 26.046.084 đồng), tạm tính đến ngày 11/12/2025.

Kể từ ngày 12/12/2025 bị đơn còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số HDTD9032018169 ngày 06/12/2018, Khế ước nhận nợ số 9032018169/01 ngày 07/12/2018 và hợp đồng tín dụng số HDTD9032021215 ngày 16/12/2020 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

2. Trường hợp bị đơn Ông Phan Ngọc S không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi phần tài sản thế chấp là thửa đất số 657 tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 16/8/2012 cho ông Phan Ngọc S, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ) để đảm bảo việc thu hồi nợ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 2.191.790đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006629 ngày 11/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ).

Bị đơn phải chịu 6.888.760đồng (Sáu triệu tám trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi đồng).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn phải chịu 5.245.000đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, Ngân hàng TMCP L được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000852 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 10 tháng 7 năm 2026.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3, TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3, TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Bích Hạnh