TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2026/DS-PT
Ngày: 05-02-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp 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: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 816/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1.491/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (O);

Địa chỉ: Tòa nhà T, Số A, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Ngọc T1; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Ngọc T1: Ông Đỗ Ngọc T2, sinh năm 1978, Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Số A, đường H, phường N, Thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Võ Ngọc N, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số nhà D, Quốc lộ C, Tổ A, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp.)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Cẩm V, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã P, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Cẩm V: Ông Dương Văn H, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A, đường Đ, Ấp C, xã M, thành phố C, Đồng Tháp. (Nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp.)

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (O)

(Đại diện nguyên đơn, ông T2 có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P (viết tắt Ngân hàng TMCP P) trình bày:

Bà Võ Ngọc N đã ký kết với Ngân hàng TMCP P: Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021; Khế ước nhận nợ số 0507/2021/KUNN-O-CN ngày 30/08/2021; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022, để vay vốn tại O, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021; Khế ước nhận nợ số 0507/2021/KUNN-O-CN ngày 30/08/2021:

+ Số tiền vay: 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng);

+ Mục đích vay: Vay tiêu dùng;

+ Thời hạn vay: 120 tháng;

+ Lãi suất vay: 10,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo khoản vay trên, bà N và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021, theo đó bà N thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 941, tờ bản đồ 7, diện tích 916,6m^2 (trong đó đất ở: 917,6m^2, đất trồng cây lâu năm: 2m^2), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 889718, số vào sổ cấp GCN: CS 09341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/6/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 28/6/2021 (Ông Nguyễn Thiện L chuyển

nhượng cho bà Võ Ngọc N) được ký giữa bà Võ Ngọc N với Ngân hàng TMCP P. Việc thế chấp có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Đồng Tháp ngày 30/8/2021.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022:

+ Hạn mức thẻ tín dụng 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng);

+ Lãi suất trong hạn của thẻ 33%/năm, lãi suất quá hạn của thẻ 150% lãi suất trong hạn.

(Lãi suất được thỏa thuận trong Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 tại ý thứ 13 thuộc khoản IV. Thông tin bổ sung liên quan đến thủ tục FATCA nằm ở mục C. Xác nhận và cam kết của khách hàng. "Bằng việc ký tên vào Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng này, Tôi/Chúng tôi xác nhận rằng đã đọc, hiểu rõ, đồng ý và cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung đã được đăng tải trên website: www.o.com.vn, bao gồm Thỏa thuận Mở, Quản lý và Sử Dụng Tài khoản Thanh Toán (sau đây gọi tắt là "Thỏa Thuận"); Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng dụng Thẻ Tín dụng O dành cho khách hàng cá nhân, Điều khoản và Điều kiện sử dụng thẻ tín dụng O dành cho khách hàng cá nhân (trong trường hợp đề nghị phát hành thẻ O), Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng Thẻ ghi nợ O, Điều khoản và điều kiện sử dụng dịch vụ ngân hàng O dành cho Khách hàng cá nhân (sau đây gọi tắt là "Các Điều khoản và Điều kiện"), Các biểu phí của O, Thư chào mừng, Bảng thông báo giao dịch và các điều khoản và điều kiện khác có liên quan đến các dịch vụ mà Tôi/Chúng tôi đã đăng ký sử dụng tại Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng này. Tôi/Chúng tôi đồng ý rằng Thỏa Thuận, các Điều khoản và Điều kiện, các Biểu phí của O và các văn bản sửa đổi, điều chỉnh tại từng thời điểm cùng với "Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng Thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho Khách hàng cá nhân" cấu thành nên một Hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý giữa Tôi/Chúng tôi và O, có hiệu lực kể từ ngày O chấp thuận cấp tài khoản thanh toán, thẻ tín dụng, thẻ ghi nợ được quy định tại Mục D - Phần dành cho Đơn vị tiếp nhận hồ sơ".)

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Võ Ngọc N thanh toán cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ tạm tính đến ngày 15/8/2025 là 2.259.704.113 đồng trong đó (gốc: 1.555.975.023 đồng, lãi là 703,729,090 đồng (Lãi trong hạn: 424.056.250 đồng, lãi quá hạn: 279.672.840 đồng) trong đó gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021: Nợ số tiền 2.068.191.912 đồng (gồm nợ gốc: 1.472.799.437 đồng, nợ lãi (tạm tính từ 10/01/2023 đến ngày 15/8/2025): 595.392.475 đồng (trong đó lãi trong hạn: 424.056.250 đồng, lãi quá hạn: 171.336.225 đồng).

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022: Nợ 191.512.201 đồng (gồm nợ gốc: 83.175.586 đồng, lãi tạm tính từ 15/09/2022 đến ngày15/8/2025: 108.336.615 đồng.)

- Bà Võ Ngọc N còn phải chịu tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 đã ký kết từ ngày 16/8/2025 cho đến khi bà Võ Ngọc N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

Đại diện ngân hàng cam kết các khoản trên gồm tiền vay vốn gốc và tiền lãi không có tiền các loại phí.

- Yêu cầu: Công nhận Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021, để xử lý tài sản: Nếu Bà Võ Ngọc N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021, số công chứng 2235 tại Văn phòng C, Tỉnh Đồng Tháp để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P.

Đối với bị đơn, bà Võ Ngọc N:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập của Tòa án, tuy nhiên bà Võ Ngọc N vắng mặt tại Tòa, không có văn bản trình bày gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Cẩm V có ông Dương Văn H là đại diện trình bày:

Khu mộ trên đất bà Dương Thị Cẩm V xây dựng năm 1960, tu sửa năm 2018. Khi xây dựng không ai tranh chấp và bà V không tranh chấp với ai. Đối với việc Ngân hàng xác định diện tích đất bà N thế chấp cho Ngân hàng C1 lên một phần khu mộ của gia đình bà V thì bà V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật, vì nhà mồ đã được xây dựng lâu đời. Bà V không yêu cầu đưa thêm ai vào tham gia tố tụng. Bà V không có liên quan gì trong vụ án này. Bà V không tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà N trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Ngày 14/3/2025, ông Dương Văn H nộp đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy một phần quyền sử dụng đất bà N thế chấp ngân hàng vì phần đất này nằm chồng lên đất của bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có mộ của ông bà của bà V được chôn cất từ năm 1960.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp, đã tuyên xử:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P:

Buộc bà Võ Ngọc N còn phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền vốn vay và lãi: 2.068.191.912 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.472.799.437 đồng, nợ lãi: 595.392.475 đồng (trong đó lãi trong hạn: 424.056.250 đồng, lãi quá

hạn: 171.336.225 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021, Khế ước nhận nợ ngày 01/9/2021 (lãi tạm tính từ 10/01/2023 đến ngày 15/8/2025);

Buộc bà Võ Ngọc N phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền vốn vay và lãi: 191.512.201 đồng, trong đó gốc: 83.175.586 đồng, lãi: 108.336.615 đồng theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 (tạm tính từ 15/09/2022 đến ngày 15/8/2025).

Bà Võ Ngọc N tiếp tục thanh toán vốn vay còn thiếu và phần nợ lãi phát sinh từ ngày 16/8/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021, Khế ước nhận nợ ngày 01/9/2021, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Võ Ngọc N cho đến khi bà Võ Ngọc N thanh toán xong các khoản nợ.

Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Võ Ngọc N. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Võ Ngọc N đối với diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D tại thửa đất số 941; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D tại thửa đất số 941; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại địa chi: Ấp B, xã P, huyện C tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K.

Trường hợp bà Võ Ngọc N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp (là đất và các tài sản gắn liền với đất thửa đất số 941; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại địa chi: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/06/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 28/06/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Đồng Tháp ngày 30/8/2021, theo Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Võ Ngọc N (trừ diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K.)

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 4.406.590 đồng Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp tạm ứng và chi xong, bà Võ Ngọc N trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P 4.406.590 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Võ Ngọc N phải chịu 77.194.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 37.162.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013190 ngày 24/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).”

Ngoài ra bản án tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/8/2025, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (O) kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu bà Dương Thị Cẩm V trả lại mặt bằng phần đất cho bà N (vị trí xây mộ lấn ra) để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp xử lý khoản vay của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ Ngọc T2, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP P giữ nguyên kháng cáo. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thể chấp của bà N để thu hồi nợ, kể cả phần đất 3,5m^2 có một phần khu mộ do bà Dương Thị Cẩm V xây dựng. Vì việc xây dựng của bà V là vi phạm pháp luật khi không xin phép, lấn ranh, ảnh hưởng tài sản người lân cận. Phần mộ lấn ranh đất ảnh hưởng giá trị tài sản của bà N thế chấp cho Ngân hàng. Ông T2 đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không xem xét hiện trạng, tứ cận phần đất của bà N. Qua tài liệu báo cáo khảo sát hiện trường và thu thập thông tin ngày 24/8/2021 không thể hiện hình ảnh khi mộ của bà Dương Thị Cẩm V xây dựng có lấn sang đất bà N. Mặt khác, theo trình bày của bà V, khu mộ có từ 1960, rất lâu đời. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp của bà N tại vị trí khu mộ là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Ngọc N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Cẩm V, đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn H vắng mặt, mặc dù được triệu tập hợp lệ. Xét sự vắng mặt của bị đơn, người liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử, phù hợp quy định của

pháp luật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: Qua tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, thể hiện: Bà Võ Ngọc N có ký các hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP P1, gồm: Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021; Khế ước nhận nợ số 0507/2021/KUNN-O-CN ngày 30/08/2021; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022. Xét, hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119, và Điều 463 của Bộ luật dân sự, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân, bà Võ Ngọc N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/8/2025, bà N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 2.068.191.912 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp: Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 giữa bà Võ Ngọc N với Ngân hàng TMCP P, theo đó bà N thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 941, tờ bản đồ 7, diện tích 916,6m^2 (trong đó đất ở: 917,6m^2, đất trồng cây lâu năm: 2m^2), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 889718, số vào sổ cấp GCN: CS 09341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/6/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 28/6/2021 (Ông Nguyễn Thiện L chuyển nhượng cho bà Võ Ngọc N) được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P và bà Võ Ngọc N.

[2.2.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Các bên tuân thủ và thực hiện đúng quy định tại Điều 119; Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 của Luật đất đai 2013, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm. Xét về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được thực hiện quyền thế chấp khi có đủ điều kiện sau: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất. Theo quy định trên, thửa đất thửa 941, tờ bản đồ 7, diện tích 916,6m^2 do bà Võ Ngọc N đứng tên giấy chứng nhận QSD đất có đủ điều kiện thế chấp. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất 941 do bà Võ Ngọc N đứng tên để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.2] Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định hiện trạng phần đất bà Võ Ngọc N đã thế chấp Ngân hàng, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, đại diện Ngân hàng xác định phần ranh đất của bà N tiếp giáp với phần đất của bà Dương Thị Cẩm V thì có một phần khu mộ do bà V xây dựng trên thửa đất 941 của bà N diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D theo Sơ đồ đo đạc. Ngân hàng cho rằng trước khi ký hợp đồng thế chấp với bà N, cán bộ Ngân hàng có đến thửa đất số 941 khảo sát thực tế nhưng diện tích đất lớn nên không đi hết đất, cũng không nghe bà N nói trên đất thế chấp có một phần khu mộ do bà V xây dựng. Tại báo cáo khảo sát hiện trường và thu thập thông tin ngày 24/8/2021 của Ngân hàng không có hình ảnh khu mộ do bà V xây dựng lấn sang (bút bục 54). Do bà N vắng mặt, không có tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà Cẩm V, phía bà Cẩm V không tự nguyện di dời phần mộ lấn sang, giao đất cho Ngân hàng đúng với ranh đất theo giấy chứng nhận QSD đất bà N được cấp, để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, tranh chấp ranh giới QSD đất với bà V trong vụ án này. Xét thấy, phần mộ của gia đình bà V tồn tại lâu đời (từ 1960), khi bà V sửa chữa năm 2018 không có ai tranh chấp. Phía Ngân hàng thừa nhận có sơ sót trong quá trình khảo sát tài sản thế chấp. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp phần diện tích 3,5m^2 có phần khu mộ của gia đình bà V trong thửa 941 của bà V là chưa phù hợp với đạo lý, phong tục, tập quán người Việt Nam. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (O) về yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu bà Dương Thị Cẩm V trả lại mặt bằng phần đất cho bà N (vị trí xây mộ lấn ra) để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi khoản vay của bà N trả nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngân hàng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng trình bày không có tranh chấp ranh giới QSD đất với bà V trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Ngân hàng kháng cáo nhưng không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, Ngân hàng TMCP P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm 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:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 92, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (O).

- Giữ nguyên Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 15-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp.

Căn cứ:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 201, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 117, Điều 119, Điều 141, Điều 280, Điều 298, Điều 330, Điều 463 của Bộ luật dân sự;

- Các Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

- Các Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung 2017), Điều 209, Điều 2010 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ Điều 26 của của Nghị quyết 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.

- Căn cứ Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P (O).

1.1. Buộc bà Võ Ngọc N còn phải trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền 2.068.191.912 đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi mốt nghìn, chín trăm mười hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.472.799.437 đồng, nợ lãi: 595.392.475 đồng (trong đó lãi trong hạn: 424.056.250 đồng, lãi quá hạn: 171.336.225 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021, Khế ước nhận nợ ngày 01/9/2021 (lãi tạm tính từ 10/01/2023 đến ngày 15/8/2025);

1.2. Buộc bà Võ Ngọc N phải trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền 191.512.201 đồng (Một trăm chín mươi mốt triệu, năm trăm mười hai nghìn, hai trăm lẻ một đồng), trong đó gốc: 83.175.586 đồng, lãi: 108.336.615 đồng; theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 (lãi tạm tính từ 15/09/2022 đến ngày 15/8/2025).

1.3. Bà Võ Ngọc N tiếp tục thanh toán vốn vay còn thiếu và phần nợ lãi phát sinh từ ngày 16/8/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số

0507/2021/HĐTD-O-CN ngày 30/08/2021, Khế ước nhận nợ ngày 01/9/2021, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/07/2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP P và bà Võ Ngọc N cho đến khi bà Võ Ngọc N thanh toán xong các khoản nợ.

2. Công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa bà Võ Ngọc N với Ngân hàng TMCP P đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (sau khi trừ diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K - Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025; Công văn 79/CV-TA ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp.)

3. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa bà Võ Ngọc N với Ngân hàng TMCP P đối với diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D tại thửa đất số 941, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K - Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025; Công văn 79/CV-TA ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp.)

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D tại thửa đất số 941; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025; Công văn 79/CV-TA ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp.)

5. Trường hợp bà Võ Ngọc N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp (là đất và các tài sản gắn liền với đất thửa đất số 941; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/06/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 28/06/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Đồng Tháp ngày 30/8/2021, theo Hợp đồng thế chấp số 0507/2021/BĐ ngày 30/08/2021 được ký giữa bà Võ Ngọc N với Ngân hàng TMCP P (trừ diện tích 3,5m^2 trong phạm vi các mốc A-B-C-D theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K, theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Trung tâm K - Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025; Công văn 79/CV-TA ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Đồng Tháp.)

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.406.590 đồng. Bà Võ Ngọc N phải chịu chi phí trên. Do Ngân hàng

TMCP Đ1 đã tạm nộp và chi xong, buộc bà Võ Ngọc N nộp khoản tiền 4.406.590 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Ngọc N phải chịu 77.194.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu một trăm chín mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là. Số tiền này được khấu trừ vào tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp là 37.162.0000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013190 ngày 24/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phòng Thi hành án khu vực 6- Đồng Tháp.)

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm Ngân hàng đã nộp ngày 04/9/2025 theo biên lai số 0002146 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 6;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 6 ;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, TT & THA, Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, TK Xuân

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

Kiều Kim Xuân