

**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: 499/2025/DS-PT
Ngày 25/8/2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Phương Nhã là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 332/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 349/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển

Trụ sở chính: Tầng D, 5, 6, Tòa nhà T, Ô đất P, Khu đô thị C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Triệt E – Chuyên viên xử lý và thu hồi nợ. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C, Đại lộ H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1971. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

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

1. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai cũ)

Địa chỉ: đường C, ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn C – Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ. (Có mặt)

2. Công ty TNHH T5

Trụ sở: Khu công nghiệp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Văn C1, sinh năm 1984. (Có mặt).

Địa chỉ: Lô B, Khu công nghiệp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3. Chi nhánh Văn phòng Đ (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cũ) (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

4. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ (Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp cũ)

Địa chỉ: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Thành T1 - Trưởng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Cần Thơ. (Có mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ngân hàng TMCP T4 (P) có ông Phạm Văn T2 Em là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP T4 – Chi nhánh C2 (trước đây là Ngân hàng TMCP X) có cho ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 591.0569/2020/HĐHM-CN ngày 12/11/2020, với số tiền vay

14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng). Ngân hàng đã giải ngân cho bà T và ông H 02 lần theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 591.0569.01/2020/ĐNGN-KUNN/CN ngày 16/11/2020 (giải ngân 13.000.000.000 đồng) và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 591.0569.02/2020/ĐNGN-KUNN/CN ngày 20/11/2020 (giải ngân 1.000.000.000 đồng). Thời hạn vay theo hợp đồng là 12 tháng (từ ngày 12/11/2020 đến ngày 12/11/2021). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thức ăn thủy sản, gia súc, gia cầm. Lãi suất cho vay trong hạn là 10,4%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay này, Ngân hàng P và bà T, ông H có ký các hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0569A/2020/BD ngày 12/11/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0569B/2020/BD, ngày 12/11/2020 gồm các tài sản như sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.583,8 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865370 (số vào sổ cấp GCN số CH 01939) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 619, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.538,9 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 25/02/2066, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 426911 (số vào sổ cấp GCN số CS 02271) do Sở T6 cấp ngày 29/3/2016.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.300 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 01/6/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865097 (số vào sổ cấp GCN số CH 01913) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 07/01/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 3, diện tích 12.730 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865371 (số vào sổ cấp GCN số CH 01940) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 3, diện tích 17.196,8 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263185 (số vào sổ cấp GCN số CH 02219) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 08/12/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 3, diện tích 465,9m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263357 (số vào sổ cấp GCN số CH 02232) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 605, tờ bản đồ số 3, diện tích 977,5 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2041, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 794509 (số vào sổ cấp GCN số CH 02085) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 21/7/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865467 (số vào sổ cấp GCN số CH 01950) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 02/2/2015.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 3, diện tích 969,5 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 31/8/2041, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263097 (số vào sổ cấp GCN số CH 02212) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 07/12/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bên ông H và bà T chỉ đóng được 01 phần tiền lãi, còn tiền vốn chưa thanh toán. Nay hợp đồng vay đã đến hạn nhưng bên bà T và ông H chưa thanh toán đủ tiền lãi và tiền vốn cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T và ông H thanh toán số tiền lãi và tiền vốn là: Tạm tính đến ngày 06/05/2024 là 20.713.801.775 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, bảy trăm mười ba triệu, tám trăm lẻ một nghìn, bảy trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 14.000.000.000 đồng, nợ lãi: 6.713.801.775 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 07/5/2024 theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo đến khi thanh toán xong các

khoản nợ cho nguyên đơn. Trường hợp bà T và ông H không thanh toán đầy đủ các khoản nợ cho nguyên đơn thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim T vừa là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoàng H trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền Ngân hàng TMCP T4 (P) về số tiền vốn vay, thoả thuận về lãi suất, các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký. Hiện bà còn nợ nguyên đơn số tiền vay và tiền lãi như nguyên đơn đã trình bày. Nay bà đồng ý trả số tiền gốc cho nguyên đơn và xin giảm toàn bộ tiền lãi do hoàn cảnh khó khăn. Nếu không trả được tiền vốn cho nguyên đơn thì bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T5 có yêu cầu độc lập trình bày:*

Yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp 09 quyền sử dụng đất (đã tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng ... theo Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp) giữa Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 với bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Hoàng H là hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Hoàng H giao 09 quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai kê biên, phát mãi để đảm bảo việc thi hành án cho Công ty TNHH T5 cụ thể gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.583,8 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865370 (số vào sổ cấp GCN số CH 01939) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 619, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.538,9 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 25/02/2066, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 426911 (số vào sổ cấp GCN số CS 02271) do Sở T6 cấp ngày 29/3/2016; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.300 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 01/6/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865097 (số vào sổ cấp GCN số CH 01913) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 07/01/2015; Quyền sử dụng đất và tài

sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 3, diện tích 12.730 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865371 (số vào sổ cấp GCN số CH 01940) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 613, tờ bản đồ số 3, diện tích 17.196,8 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263185 (số vào sổ cấp GCN số CH 02219) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 08/12/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 3, diện tích 465,9m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2031, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263357 (số vào sổ cấp GCN số CH 02232) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 605, tờ bản đồ số 3, diện tích 977,5 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 28/12/2041, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 794509 (số vào sổ cấp GCN số CH 02085) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 21/7/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 3, diện tích 270 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865467 (số vào sổ cấp GCN số CH 01950) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 02/2/2015; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 612, tờ bản đồ số 3, diện tích 969,5 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm khác, thời hạn sử dụng đến ngày 31/8/2041, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263097 (số vào sổ cấp GCN số CH 02212) do UBND huyện T, TP Cần Thơ cấp ngày 07/12/2015.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:*

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã có công văn số 493/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024 trả lời công văn số 247/2024/CV-TA ngày

20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai. Nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ giữ nguyên ý kiến trình bày theo Công văn số 493/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 18/9/2024. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ khẳng định việc đăng ký thế chấp đối với 09 thửa đất tranh chấp là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai vắng mặt trong quá trình hoà giải nên không có ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp vắng mặt trong quá trình hoà giải nên không có ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm.

- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển.

1.1 Buộc ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T phải trả cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển số tiền vay là 22.379.300.504 đồng (hai mươi hai tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm nghìn năm trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T không trả được số tiền vay nêu trên theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 591.0569/2020/HĐHM-CN ngày 12/11/2020 thì Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là các quyền sử dụng đất:

+ Quyền sử dụng đất số BX 865370 số vào sổ GCN: CH01939 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015, diện tích 5583,8m², thửa 8, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên hộ bà Vi Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 23/4/2015.

+ Quyền sử dụng đất số CB 426911 số vào sổ GCN: CS02271 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T6 cấp ngày 29/3/2016, diện tích 1538,9m², thửa 619, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865097 số vào sổ GCN: CH01913 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/01/2015, diện tích 4300m², thửa 10, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865371 số vào sổ GCN: CH01940 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015, diện tích 12730m², thửa 11, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên hộ bà Vi Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 23/4/2015.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263185 số vào sổ GCN: CH02219 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/12/2015, diện tích 17196,8m², thửa 613, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263357 số vào sổ GCN: CH02232 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015, diện tích 465,9m² (thửa đất có 241,6m² thuộc lộ giới), thửa 615, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 794509 số vào sổ GCN: CH02085 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/7/2015, diện tích 977,5m², thửa 605, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865467 số vào sổ GCN: CH01950 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 02/02/2015, diện tích 270m², thửa 6, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263097 số vào sổ GCN: CH02212 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/12/2015, diện tích 969,5m², thửa 612, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T5 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp 09 quyền sử dụng đất (gồm các thửa: 8, 619, 10, 11, 613, 615, 605, 6, 612 thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ) giữa Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 với bà Nguyễn Thị

Kim T, ông Nguyễn Hoàng H là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông H và bà T giao 09 quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai kê biên, phát mãi để đảm bảo việc thi hành án cho Công ty TNHH T5.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T phải nộp 130.379.300 đồng (một trăm ba mươi triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển được nhận lại 63.984.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007579 ngày 13/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Công ty TNHH T5 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 0004301 ngày 29/7/2024 thành án phí phải nộp.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 15/4/2025, Công ty TNHH T5 cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T5.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH T5 giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ và giải quyết đúng pháp luật. Công ty TNHH T5 kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Thấy rằng, vào ngày 12/11/2020, ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T ký 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển. Tại thời điểm này, các thửa đất thế chấp không còn bị hạn chế bởi bất kỳ quyết định tạm dừng nào của cơ quan thi hành án. Bởi lẽ, trước ngày ký hợp đồng thế chấp, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp (cũ) đã ban hành Quyết định số 11/QĐCCTHADS ngày 01/10/2020 chấm dứt việc ngăn chặn

tài sản. Mãi tới ngày 04/12/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai mới ra Quyết định thi hành án số 144/QĐ-CCTHADS và tiến hành thủ tục cưỡng chế kê biên, bán đấu giá các quyền sử dụng đất. Trước đó, ông H, bà T, Văn phòng Đ, Ngân hàng đều không nhận được các văn bản của cơ quan thi hành án về việc ngăn chặn thủ tục thế chấp. Việc ông H, bà T ký hợp đồng thế chấp và thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, phát sinh hiệu lực pháp lý đối kháng với người thứ ba theo Điều 297, 298, 319 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T5 về việc tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại. Riêng việc tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án của bản án chưa cụ thể nên có điều chỉnh lại. Quá trình thi hành án, cơ quan thi hành án đã ra các quyết định về cưỡng chế, kê biên, bán đấu giá tài sản, để đảm bảo việc thi hành bản án này, cần kiến nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền hủy bỏ các quyết định về vấn đề trên để bản án được thực thi theo quy định của pháp luật.

[4] Căn cứ Điều 148 của Bộ luật dân sự, kháng cáo của Công ty TNHH T5 không được chấp nhận nên Công ty TNHH T5 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T phải trả cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển số tiền vay là 22.379.300.504 đồng (Hai mươi hai tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm nghìn năm trăm lẻ bốn đồng). Trong đó, nợ vốn là 14.000.000.000 đồng, nợ lãi là 8.379.300.504 đồng.

Kể từ ngày 05/4/2025, nếu ông H và bà T không trả hết số tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 591.0569/2020/HĐHM-CN ngày 12/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP T4 với ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là các quyền sử dụng đất:

+ Quyền sử dụng đất số BX 865370 số vào sổ GCN: CH01939 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015, diện tích

5583,8m², thửa 8, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên hộ bà Vi Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 23/4/2015.

+ Quyền sử dụng đất số CB 426911 số vào sổ GCN: CS02271 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T6 cấp ngày 29/3/2016, diện tích 1538,9m², thửa 619, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865097 số vào sổ GCN: CH01913 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/01/2015, diện tích 4300m², thửa 10, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865371 số vào sổ GCN: CH01940 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/01/2015, cập nhật địa chỉ thường trú ngày 16/4/2015, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/4/2015, diện tích 12730m², thửa 11, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên hộ bà Vi Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 23/4/2015.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263185 số vào sổ GCN: CH02219 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/12/2015, diện tích 17196,8m², thửa 613, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263357 số vào sổ GCN: CH02232 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/12/2015, diện tích 465,9m² (thửa đất có 241,6m² thuộc lộ giới), thửa 615, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 794509 số vào sổ GCN: CH02085 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/7/2015, diện tích 977,5m², thửa 605, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số BX 865467 số vào sổ GCN: CH01950 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 02/02/2015, diện tích 270m², thửa 6, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

+ Quyền sử dụng đất số CB 263097 số vào sổ GCN: CH02212 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/12/2015, diện tích 969,5m²,

thửa 612, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T5 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp 09 quyền sử dụng đất (gồm các thửa: 8, 619, 10, 11, 613, 615, 605, 6, 612 thuộc tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ) giữa Ngân hàng TMCP T4 và Phát T3 với bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Hoàng H là hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông H và bà T giao 09 quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai kê biên, phát mãi để đảm bảo việc thi hành án cho Công ty TNHH T5.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng H và bà Nguyễn Thị Kim T phải nộp 130.379.300 đồng (một trăm ba mươi triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm đồng).

Công ty TNHH T5 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH T5 đã nộp theo biên lai thu số 0004301 ngày 29/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ) thành án phí phải nộp.

Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển được nhận lại 63.984.000 đồng (sáu mươi ba triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007579 ngày 13/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH T5 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH T5 đã nộp theo biên lai thu số 0004923 ngày 28/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ) thành án phí phải nộp.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng 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)

Nguyễn Chế Linh