

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 404/2026/DS-PT

Ngày 20 - 4 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Trung

Bà Võ Thị Mỹ Dung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 31/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 281/2026/QĐ-PT, ngày 06 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 419/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1944, có mặt.

2. Bà Đào Thị Kim T, sinh năm 1950, có mặt.

Cùng cư trú tại: số B, H, khóm C (nay là khóm E), phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1984 và chị Lê Thanh T2, sinh năm 1981; Cùng cư trú tại: số B, H, khóm C (nay là khóm E), phường T, tỉnh Vĩnh Long, cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn M: Luật sư Nguyễn Hoàng V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh V, thực hiện trợ giúp pháp lý do Trung tâm trợ giúp pháp lý cử bảo vệ, có mặt.

- *Bị đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần S;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh L, chức vụ: Phó Giám đốc khối Doanh nghiệp; địa chỉ: Số I T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Chiêu Tú P, sinh năm 1977, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ, phòng Quản xử lý nợ của Ngân hàng S1, có mặt.

2. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1986, chức vụ: Nhân viên khách hàng Doanh nghiệp – chi nhánh V1 của Ngân hàng S1, có mặt.

3. Bà Trương Ngân T3, sinh năm 1992, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ - Phòng Xử lý nợ của Ngân hàng S1, có mặt.

4. Bà Lê Thị Thu X, sinh năm 1978, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng S1 - chi nhánh V1, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH S2; địa chỉ: Khóm C, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp L, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Đào Thị Kim T trình bày và có yêu cầu như sau:

Năm 2016 sau nhiều lần ông Lê Trọng T4 (là em ruột của ông M) đến nhà ông bà hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để thế chấp ngân hàng vay tiền để làm ăn kinh doanh tại Công ty TNHH S2 (gọi tắt là Công ty S2). Do nghĩ tình anh em nên ngày 28/6/2016, ông bà đã cho ông Lê Trọng T4 mượn giấy tờ sở hữu nhà địa chỉ B, đường H, khóm A, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là số nhà B, đường H, khóm E, phường T, tỉnh Vĩnh Long) dùng để thế chấp cho ngân hàng TMCP S - chi nhánh T5, vay ngân hàng với số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), ông Trọng T4 đã dùng Hợp đồng thế chấp số 1104/HĐTC-SCB-CNTV.16, theo hồ sơ số 049331.TC.001 để vay với tư cách cá nhân tại thời điểm này.

Đến năm 2019, do đến hạn thanh toán nhưng không có khả năng nên ông T4 tiếp tục nhờ ông bà đăng ký gia hạn thế chấp cho khoản vay 2.000.0000.000 đồng (hai tỷ đồng). Nghĩ tình anh em nên ngày 04/11/2019, ông bà tiếp tục ký lại hợp đồng giúp ông T4, nhưng ông T4 đã âm thầm thỏa thuận với Ngân hàng dùng giấy sở hữu nhà của ông bà để ký đáo hạn với mục đích thế chấp vay cho Công ty S2 mà không phải cá nhân ông T4 nhưng ông bà không hề hay biết. Hợp đồng ký đáo hạn này số: 193030021/BĐ-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 6298, quyển số 07 TP/CC - SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ

sung số: PL00.1.193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông bà thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng này là do ông bà ký nhưng khi ký tên thì ông bà nghĩ rằng là ký đáo hạn lần này cũng như lần trước là ông T4 và Ngân hàng S1 làm hợp đồng vay với tư cách cá nhân của ông T4 với số tiền 2.000.0000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và vì bị ông T4 và Ngân hàng đe dọa nếu không ký cho ông T4 đáo hạn thì sẽ mất tài sản nên ông bà bị buộc phải ký. Ông bà không hề biết nội dung hợp đồng thể hiện việc ông bà đã thế chấp tài sản của ông bà để đảm bảo cho Công ty S2 vay gộp chung tất cả khoản nợ của Công ty S2 tại Ngân hàng S1.

Nhiều năm qua, ông Lê Trọng T4 và Công ty S2 không đóng lãi cũng như trả nợ gốc cho Ngân hàng để chuộc lại giấy sở hữu nhà trả lại cho ông bà; đồng thời nợ quá hạn đã 05 năm nhưng Ngân hàng TMCP S cũng không có động thái giải quyết, xử lý để lãi chồng lãi tăng lên rất nhiều gây thiệt hại lớn cho ông bà.

Nay ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 6298, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD; và hủy hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL00.1.1930021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD về việc thế chấp nhà và đất địa chỉ B H, khóm A, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh gắn liền thửa đất số 22, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,2m² do ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T đứng tên quyền sở hữu.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện bị đơn Ngân hàng TMCP S trình bày và có yêu cầu như sau: Ngân hàng TMCP S (S1) không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, vì những lý do như sau:

1/ Trong hợp đồng thế chấp thể hiện ông M, bà T đồng ý thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B H, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là số B H, khóm E, phường T, tỉnh Vĩnh Long) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho thỏa thuận cấp tín dụng hạn mức số 114180700/TTTD – SCB – CNTV.18 ngày 12/4/2018, Phụ lục thỏa thuận cấp tín dụng hạn mức số: 114191406/PLTTTD-SCB-CNTV.19 ngày 09/05/2019 và các phụ lục kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T5 và Công ty TNHH S2, Trà Vinh. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 04/11/2019 và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/11/2019 theo đúng quy định pháp luật.

2/ Theo hồ sơ lưu trữ tại thời điểm thẩm định tài sản, tái định giá tài sản định kỳ (ngày 24/10/2019, ngày 12/05/2020, ngày 01/07/2022), nhân viên S1 điều trực tiếp thẩm định, làm việc với ông M, bà T và những người trong gia đình đang cư ngụ tại nhà số B H, phường C, thành phố T. Các buổi làm việc diễn ra đều có ông M, bà T và các thành viên trong gia đình hoàn toàn đồng ý. Vào ngày 31/10/2019 ông M, bà T cũng đã ký hợp đồng bảo hiểm nhà ở tư nhân, số 2025/19/HĐ – 1062/06 – PTV để bảo hiểm cho tài sản là căn nhà số B H, phường C, thành phố T và đồng ý để người thụ hưởng là Ngân hàng TMCP S.

3/ Ngày 03/10/2022, ông M và bà T có đơn gửi Ngân hàng TMCP S xin trả một phần nợ để rút tài sản thế chấp khẳng định ông M và bà T biết rõ về giao dịch thế chấp là có thật.

Ngân hàng yêu cầu ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng thế chấp mà ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T đã ký kết với S1 và đề nghị Tòa giải quyết bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên Công ty TNHH S2: Vắng mặt tại các lần triệu tập của Tòa án nên không có lời khai.

Quá trình thụ lý giải quyết, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên cấp sơ thẩm tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 71, Điều 86, Điều 92, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 500; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T về việc vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại phòng C1, số công chứng: 6298, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL00.1.1930021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số 193030021/BĐ-SCB-CNTV ngày 04/11/2019 do Văn phòng C đến nhà ông bà để ký, số công chứng: 6298, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD; tuyên vô hiệu hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL001.193030021/BĐ-SCB-CNTV ký vào ngày 12/5/2020, do Văn phòng C đến nhà ông bà ký, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD về thế chấp nhà và đất địa chỉ B H, khóm A, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,2m² do ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T đứng tên quyền sở hữu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới và không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn M:

Ông M, bà T không biết gì đến thỏa thuận cấp tín dụng số 114180700 ngày 12/4/2018 và Phụ lục số 114191406 ngày 09/5/2019 và thỏa thuận cấp hạn mức 114180700 ngày 12/4/2018, Phụ lục số 114191406 ngày 09/05/2019, Phụ lục số 001.114180700 (không có ngày tháng) do thời điểm ký hợp đồng tình trạng mắt ông M và bà T không tốt, khó khăn trong việc nhìn và đọc chữ vì cao tuổi và đã từng mổ cườm. Nên bị hạn chế khả năng nhận thức của mình. Có bằng chứng bị bệnh và phẫu thuật mắt, mắt không nhìn rõ, không được xem lại nội dung hợp đồng, không được giải thích tại văn phòng công chứng; Nội dung hợp đồng không rõ ràng, dẫn chiếu đến nội dung khác mà phía nguyên đơn không thể biết. Các Phụ lục của hợp đồng không được đóng dấu giáp lai, không thể hiện rõ nghĩa vụ bảo lãnh của phía ông M và bà T; hợp đồng không được ký kết tại Phòng công chứng mà ký tại nhà ông M và bà T, do đó hợp đồng trên vi phạm pháp luật về công chứng, có nhảm lẫn trong việc ký kết. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất theo lời trình bày của người bảo vệ cho nguyên đơn.

Trình bày của đại diện Ngân hàng S1: Việc ông M và bà T bảo lãnh để cho Công ty TNHH S2 để bảo đảm hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH S2 vay tiền của Ngân hàng. Việc ký kết hợp đồng bảo lãnh và công chứng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy: Nguyên đơn kháng cáo cho rằng việc ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh cho Công ty TNHH S2 vay là do nhầm lẫn. Xét thấy hợp đồng thế chấp thực hiện đúng quy định, nguyên đơn cũng thừa nhận có việc ký kết các hợp đồng trên và không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc nhầm lẫn nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông M và bà T thuộc diện người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định nên đề nghị xét miễn án phí cho ông M và bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH S2, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 xét xử vắng mặt Công ty TNHH S2 là đúng quy định.

[3] Xét nội dung vụ án và đơn kháng cáo của ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T là chủ sở hữu căn nhà số B H, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là số B H, khóm E, phường T, tỉnh Vĩnh Long) gắn liền thửa đất số 22, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,2m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T (cũ) cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 13/11/2000 cho bà Đào Thị Kim T đứng tên.

Trong quá trình sử dụng nhà - đất, từ năm 2016 đến năm 2020 ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T nhiều lần thực hiện giao dịch thế chấp tài sản trên để đảm bảo cho các khoản vay của người khác gồm ông Lê Trọng T4 và Công ty TNHH S2. Nay Ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại phòng C1, số công chứng: 6298, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD; và hủy hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL00.1.1930021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD về việc thế chấp nhà

và đất địa chỉ B H, khóm A, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh gắn liền thửa đất số 22, tờ bản đồ số 6, diện tích 46,2m² do ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T đứng tên quyền sở hữu, với lý do ông bà cho rằng có sự nhầm lẫn về nội dung hợp đồng khi giao dịch dân sự, cụ thể là nhầm lẫn người được ông bà thế chấp bảo lãnh là ông Lê Trọng T4 chứ không phải Công ty TNHH S2 và số tiền đảm bảo là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng chứ không phải toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH S2 vay của Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T thừa nhận ông bà đã ký tên vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại phòng C1, số công chứng: 6298, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD; và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL00.1.1930021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD là vì tin tưởng ông Lê Trọng T4 và sợ mất tài sản, theo ông bà trình bày thì do đã ký kết hợp đồng thế chấp trước đó nên việc ký đáo hạn là để không bị xử lý tài sản tạo điều kiện cho ông Lê Trọng T4 - giám đốc Công ty TNHH S2 trả nợ cho Ngân hàng và vì bị đe dọa mất tài sản nên ông bà đã ký. Xét thấy ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T trong vụ án này là người khởi kiện, ông bà có đầy đủ năng lực nhận thức và có sự hiểu biết pháp luật, mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng ông M 75 tuổi và bà T 69 tuổi nhưng trường hợp này pháp luật không quy định làm hạn chế năng lực hành vi nhận thức của ông bà. Trong suốt quá trình khởi kiện ông bà đều trình bày sự việc rất rõ ràng, cả về lời nói lẫn văn bản, không có cơ sở nào thể hiện ông bà không đầy đủ năng lực hành vi dân sự hay có sự hạn chế năng lực pháp luật. Việc ông bà cho rằng ông bà có bệnh về mắt nên khả năng nhìn đọc kém, phần này ông bà phải chủ động yêu cầu công chứng viên đọc lại hợp đồng, ông bà có quyền không ký hợp đồng nếu chưa được đọc, được hiểu về hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế ông bà đã ký kết hợp đồng và tại phần lời chứng của công chứng viên thể hiện rõ ông bà đã đọc và chấp nhận nội dung của hợp đồng. Về vấn đề ông bà cho rằng bị đe dọa, ép buộc không đủ cơ sở chấp nhận.

Về hình thức của hợp đồng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Dân sự về điều kiện bắt buộc khi xác lập giao dịch đối với tài sản là bất động sản, có đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật về dân sự, về đất đai. Hợp đồng được công chứng chứng thực hợp pháp. Người tham gia giao dịch dân sự thỏa mãn quy định của pháp luật, có đầy đủ quyền và năng lực pháp luật. Về nội dung hợp đồng là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội; Tổ chức tín dụng tuân thủ đúng nguyên tắc về nhận thế chấp tài sản, có xác minh, thẩm định định giá tài sản.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Từ đó, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận;

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông bà thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí phúc thẩm cho ông M và bà T. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho ông M và bà T nên cấp phúc thẩm không xem xét hoàn trả.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn M cho rằng nguyên đơn khi ký kết hợp đồng do mắt bị bệnh nên không thể đọc hợp đồng vì vậy có sự nhầm lẫn về nội dung hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[7] Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; áp dụng khoản 1 Điều 29, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Đào Thị Kim T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T về việc vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 193030021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 04/11/2019 tại phòng C1, số công chứng: 6298, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số PL00.1.1930021/BD-SCB-CNTV ký vào ngày 12/05/2020 tại Văn phòng C – Trà Vinh, số công chứng: 2414, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn M và Đào Thị Kim T.

4. Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Kim Châu