

Bản án số: 1335/2026/DS-PT

Ngày 15-9-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản, 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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Minh Thư - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 15 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1350/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1660/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N3.

Địa chỉ: số B, L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Minh N - Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng chi nhánh L3 (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị Út L, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ;

4. Ông Huỳnh Tuấn A, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

5. Chị Huỳnh Tú A1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ;

6. Ủy ban nhân dân xã X, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Ấp N, xã X, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khả Thiên T - Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế xã X (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng N3 là nguyên đơn, bà Lê Thị Út L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng N3 trình bày:

Ngân hàng N3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cho bà Lê Thị Út L vay theo 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153 ngày 30/9/2019: Ngân hàng cho bà Lê Thị Út L vay 180.000.000 đồng, đã giải ngân đủ. Khoản vay được đáo hạn lần 2 ngày 05/4/2021, thời hạn vay 36 tháng, ngày trả nợ cuối cùng ngày 05/4/2024; lãi suất trong hạn 9,8%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay để sản xuất nông nghiệp và chi phí tiêu dùng khác.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T 370366, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00480, diện tích 5.485m², do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp ngày 11/11/2002 cho bà Lê Thị Út L, tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ).

Do bà Út L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 06/4/2022. Tính đến ngày 17/4/2026, bà Út L còn nợ Ngân hàng 287.125.277 đồng, gồm 180.000.000 đồng nợ gốc, 88.876.603 đồng lãi trong hạn và 18.248.674 đồng lãi quá hạn.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-202004013 ngày 23/10/2020: Ngân hàng cho bà Lê Thị Út L vay 189.000.000 đồng, giải ngân ngày 23/10/2020, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng ngày 23/10/2021; lãi

suất trong hạn 4,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay để sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo. Khoản vay này không có tài sản bảo đảm.

Do bà Út L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 24/10/2021. Tính đến ngày 17/4/2026, bà Út L còn nợ Ngân hàng 254.756.466 đồng, gồm 189.000.000 đồng nợ gốc, 46.672.644 đồng lãi trong hạn và 19.083.822 đồng lãi quá hạn.

Ngân hàng yêu cầu bà Lê Thị Út L thanh toán tổng số tiền còn nợ của 02 khoản vay theo số dư nợ nêu trên và tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 18/4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bà Út L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Út L trình bày:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153, bà Út L thống nhất với trình bày và yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý trả số tiền còn nợ tính đến ngày 17/4/2026 là 287.125.277 đồng, gồm 180.000.000 đồng nợ gốc, 88.876.603 đồng lãi trong hạn và 18.248.674 đồng lãi quá hạn. Trường hợp bà không thanh toán đầy đủ thì đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-202004013, bà cho rằng đây thực chất là khoản vay trước đây của chồng bà là ông Huỳnh Thanh P theo hình thức trừ lương. Sau khi ông P chết, khoản vay vẫn còn dư nợ. Sau đó, Ngân hàng làm lại hợp đồng đứng tên bà; bà có đến Ngân hàng N3 chi nhánh thị xã L (cũ) ký hợp đồng nhưng thực tế không nhận tiền vay. Tuy nhiên, bà vẫn đồng ý trả khoản nợ này theo yêu cầu của Ngân hàng. Do hiện nay không có khả năng thanh toán nên bà đề nghị sau khi Tòa án giải quyết, nếu bà có tài sản thì cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ theo quy định.

Về nguồn gốc đất thế chấp, bà Út L trình bày đất có nguồn gốc do chồng bà là ông Huỳnh Thanh P nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N1. Do ông P trực tiếp làm thủ tục nên bà không biết cụ thể diện tích, sau đó bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00480 ngày 11/11/2002 đối với thửa đất số 784, diện tích 5.485m².

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P cho chị em ruột của bà thuê đất để canh tác nhưng không lập giấy tờ; hàng năm ông P là người nhận tiền thuê. Sau khi ông P chết, bà biết ông Nguyễn Hoàng K (tên gọi khác: Phải) là người đang canh tác trên đất. Qua đo đạc thực tế, phần đất thế chấp Ngân hàng có diện tích 2.882,1m² và đây là phần đất duy nhất còn lại. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà Lê Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày:

Năm 2009, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L1 phần đất diện tích khoảng 02 công tằm lớn, tọa lạc tại ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ, với giá

60.000.000 đồng; hai bên có lập giấy tay nhưng hiện đã thất lạc. Trước đó, ông L1 đã cầm cố phần đất này cho ông Phạm Văn C với giá 30.000.000 đồng và khi bà nhận chuyển nhượng thì ông C đang trực tiếp canh tác. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2009 bà trả cho ông L1 30.000.000 đồng; đến năm 2010, bà trả cho ông C 30.000.000 đồng để chuộc đất và trực tiếp canh tác.

Khoảng năm 2020, bà cầm cố phần đất này cho ông Nguyễn Hoàng K với giá 40.000.000 đồng; hiện ông K đang quản lý, canh tác. Bà cho rằng trước khi bà Út L thế chấp đất cho Ngân hàng, bà là người trực tiếp canh tác và bà không biết việc thế chấp; Ngân hàng cũng không đến thẩm định thực tế phần đất này.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 2.882,1m² tọa lạc tại ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 trình bày:

Ông L1 là anh ruột của bà Lê Thị Út L và bà Lê Thị M. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông là bà Trương Thị L2 để lại cho người con là ông Lê Văn B (đã chết). Sau khi ông B canh tác một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông. Ông canh tác được vài năm rồi cầm cố đất cho ông Phạm Văn C với giá 30.000.000 đồng. Do không có khả năng chuộc lại nên ông chuyển nhượng phần đất này cho bà M với giá 60.000.000 đồng; hai bên có lập giấy tay nhưng hiện đã thất lạc.

Sau khi chuyển nhượng, ông đã chuộc đất từ ông C và giao cho bà M canh tác. Bà M đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông và hiện đã cầm cố đất cho ông Nguyễn Hoàng K. Ông xác nhận bà Út L chưa từng canh tác trên phần đất này. Do đã chuyển nhượng đất cho bà M nên ông không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng K trình bày:

Ông nhận cầm cố của bà Lê Thị M phần đất khoảng 02 công tằm lớn, là phần đất đang tranh chấp giữa bà M và bà Út L, với giá 40.000.000 đồng, không xác định thời hạn, khi nào bà M có tiền thì chuộc lại. Hai bên có lập giấy tay. Hiện ông đang trực tiếp quản lý, canh tác phần đất này.

Theo ông K, từ trước đến nay bà Út L không trực tiếp canh tác trên đất. Đối với tranh chấp giữa bà M và bà Út L, ông không có yêu cầu độc lập; trường hợp sau này phát sinh tranh chấp giữa ông và bà M thì ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tuấn A và chị Huỳnh Tú A1 (là con của bà Lê Thị Út L) trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Út L, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, thành phố Cần Thơ do ông Lê Khải Thiên T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, hộ bà Nguyễn Thị N2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Út L đối với diện tích 5.485m², thuộc thửa đất số 784. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà Út L ngày 11/11/2002. Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 về việc yêu cầu bà Lê Thị Út L phải trả số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng và xử lý tài sản thế chấp.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc bà Lê Thị Út L phải trả cho Ngân hàng N3 số tiền còn nợ của 02 khoản vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/4/2026; cụ thể như sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153 ngày 30/9/2019: Tổng cộng 287.125.277 đồng; trong đó: vốn gốc 180.000.000 đồng, lãi trong hạn 88.876.603 đồng, lãi quá hạn 18.248.674 đồng.

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-202004013 ngày 23/10/2020: Tổng cộng 254.756.466 đồng; trong đó: vốn gốc 189.000.000 đồng, lãi trong hạn 46.672.644 đồng, lãi quá hạn 19.083.822 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong đề nghị vay vốn, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

5. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số: 7002-LCP-201900823/HĐTC lập ngày 30/9/2019 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị Út L là giao dịch dân sự vô hiệu.

6. Công nhận cho bà Lê Thị M được quyền sử dụng đất diện tích 2.882,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã X thành phố Cần Thơ. Diện tích, kích thước các cạnh thể hiện tại vị trí (I) trong Mảnh trích đo địa chính số: 68/CHK ngày 12/7/2024 của Công ty cổ phần Đ, nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 (kèm theo).

7. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý biên động, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngày 29/4/2026, bà Lê Thị Út L kháng cáo yêu cầu không công nhận phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị M.

Ngày 04/5/2026, Ngân hàng N3 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp số 7002-LCP-201900823 là hợp pháp và yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà Út L không trả nợ đầy đủ.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út L và nguyên đơn Ngân hàng N3 (viết tắt là Ngân hàng) được nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và bà Lê Thị Út L đối với hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 7002-LCP-201900823/HĐTC ngày 30/9/2019, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 784, diện tích 5.485m² (đo đạc thực tế tại vị trí I diện tích 2.882,1m²), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số 00480 ngày 11/11/2002 đứng tên bà Lê Thị Út L, phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp với hộ bà Nguyễn Thị N2 theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. GCNQSDĐ nêu trên là văn bản hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Út L, chưa từng bị kê biên, thu hồi hay hủy bỏ bởi bất kỳ quyết định có hiệu lực pháp luật nào.

[3] Ngày 30/9/2019, bà Lê Thị Út L đã dùng tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình để ký kết Hợp đồng thế chấp số 7002-LCP-201900823/HĐTC với Ngân hàng nhằm bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153. Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện thỏa thuận, lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Việc cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng không thẩm định thực địa dẫn đến giao dịch vô hiệu là đánh giá thiếu khách quan, bởi pháp luật đất đai và giao dịch bảo đảm tôn trọng hiệu lực của GCNQSDĐ được cấp đúng thẩm quyền.

[4] Mặc dù trên GCNQSDĐ cấp năm 2002 có ghi cụm từ “Hộ bà Lê Thị Út L”, tuy nhiên tài sản này có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng cá nhân vợ chồng bà Út L. Thời điểm năm 2002, Luật Đất đai 1993 quy định ghi tên người đại diện hộ gia đình trên GCNQSDĐ. Quá trình giải quyết vụ án, các con của bà Út L là anh Huỳnh Tuấn A và chị Huỳnh Tú A1 đều thống nhất với toàn

bộ ý trình bày và yêu cầu của bà Út L, không có tranh chấp hay khiếu nại gì về tài sản thế chấp. Do đó, Hợp đồng thế chấp hoàn toàn bảo đảm điều kiện có hiệu lực về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 7002-LCP-201900823/HĐTC vô hiệu là không có căn cứ pháp lý. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Út L và tính hợp pháp trong yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M: Bà Lê Thị M cho rằng năm 2009 có nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Lê Văn L1 với giá 60.000.000đ bằng “giấy tay” nhưng đã làm thất lạc. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm năm 2009, ông Lê Văn L1 hoàn toàn không phải là chủ sở hữu hợp pháp được nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 784 (vì đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Út L từ năm 2002). Ông L1 không có quyền định đoạt tài sản thuộc quyền sử dụng của người khác. Thứ hai, giao dịch chuyển nhượng bằng giấy tay (như bà M và ông L1 trình bày) không được công chứng, chứng thực, vi phạm nghiêm trọng về hình thức và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai. Thứ ba, việc bà M cho rằng ông L1 cầm cố cho ông C rồi bà M bỏ tiền chuộc lại, sau đó lại cố đất cho ông Nguyễn Hoàng K thực chất chỉ là việc sử dụng đất thực tế mang tính chất nội bộ thân tộc, gia đình, không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của bà M theo quy định pháp luật.

[6] Việc bà M chiếm hữu, canh tác hoặc cho người khác canh tác trên phần đất nêu trên không thể thay thế hay phủ nhận giá trị pháp lý của GCNQSDĐ đã cấp hợp pháp cho bà Lê Thị Út L từ năm 2002. Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của các bên và việc sử dụng đất thực tế để công nhận quyền sử dụng diện tích 2.882,1m² cho bà Lê Thị M là xâm phạm đến sử dụng hợp pháp của bà Út L và làm ảnh hưởng đến quyền yêu cầu xử lý bảo đảm để thu hồi nợ của Ngân hàng. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út L yêu cầu không công nhận phần đất tranh chấp cho bà Lê Thị M là có căn cứ chấp nhận.

[7] Do Hợp đồng thế chấp số 7002-LCP-201900823/HĐTC ngày 30/9/2019 có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà Lê Thị Út L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 2.882,1m² (thuộc thửa 784, GCNQSDĐ số 00480) để thu hồi nợ theo quy định.

[8] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Út L và nguyên đơn Ngân hàng N3; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2026/DS-ST ngày 17/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Cần Thơ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: buộc các đương sự có nghĩa vụ chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 102 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 26, Điều 27, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024); 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.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N3 và bị đơn bà Lê Thị Út L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 đối với bị đơn bà Lê Thị Út L.

2. Buộc bà Lê Thị Út L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N3 tổng số tiền nợ tính đến ngày 17/4/2026 là 541.881.743 đồng (Năm trăm bốn mươi một triệu tám trăm tám mươi một nghìn bảy trăm bốn mươi ba đồng). Cụ thể từng khoản vay như sau:

2.1. Khoản vay thứ 1 (theo Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153 ngày 30/9/2019): Tổng cộng 287.125.277 đồng (Hai trăm tám mươi bảy triệu một trăm hai mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng; trong đó: vốn gốc 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng, lãi trong hạn 88.876.603 đồng (Tám mươi tám triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ ba đồng), lãi quá hạn 18.248.674 đồng (Mười tám triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng)).

2.2. Khoản vay thứ 2 (theo Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-202004013 ngày 23/10/2020): Tổng cộng 254.756.466 đồng (Hai trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng); trong đó: vốn gốc 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng), lãi trong hạn 46.672.644 đồng (Bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng, lãi quá hạn 19.083.822 đồng (Mười chín triệu không trăm tám mươi ba nghìn tám trăm hai mươi hai đồng)).

2.3. Kể từ ngày 18/4/2026, bà Lê Thị Út L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa

thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153 và Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-202004013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 7002-LCP-201900823/HĐTC lập ngày 30/9/2019 giữa Ngân hàng N3 với bà Lê Thị Út L là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

4. Trường hợp bà Lê Thị Út L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 7002-LAV-201905153, thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý/phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 7; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 00480, số phát hành T 370366 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang (cũ) cấp ngày 11/11/2002 đứng tên bà Lê Thị Út L; địa chỉ đất: ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ. Diện tích đo đạc thực tế là 2.882,1m² (loại đất trồng lúa), thuộc vị trí (I) theo Mảnh trích đo địa chính số 68/CHK ngày 12/7/2024 của Công ty cổ phần Đ (nay là Công ty TNHH Đ1) để thu hồi nợ.

5. Không chấp nhận toàn bộ Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.882,1m² thuộc thửa 784, tọa lạc tại ấp T, xã X, thành phố Cần Thơ.

6. Về chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Bà Lê Thị M có nghĩa vụ chịu 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng N3 đã tạm ứng chi trả trước đó.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc bà Lê Thị Út L phải chịu 25.675.270 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi đồng).

7.2. Miễn toàn bộ cho bà Lê Thị M.

7.3. Hoàn trả lại cho Ngân hàng N3 10.765.000 đồng (Mười triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009908 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Ngân hàng N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009478 ngày 13/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

8.2. Bà Lê Thị Út L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Lê Thị Út L 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008680 ngày 06/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 34, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 12 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 12- Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng