TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 341/2025/DS-PT
Ngày 26-8-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út
Bà Tiêu Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: Tầng A và tầng B Tòa nhà S, số A A, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Phương T - Chuyên viên xử lý nợ (ủy quyền ngày 19/12/2024) (có mặt).

Căn cước công dân số: 092094003475; cấp ngày: 22/11/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Bị đơn:

- Ông Hồng Văn T1, sinh năm: 1963;

Căn cước công dân số: 096063011927; cấp ngày: 13/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

- Bà Ngô Thị Tuyết M, sinh năm: 1964.

Căn cước công dân số: 096164007315; cấp ngày: 13/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là: phường T, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồng Quốc B, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là: phường T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

Căn cước công dân số: 096090002713; cấp ngày: 20/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. (Văn bản ủy quyền ngày 09/4/2025)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Hồng V1, sinh năm 1952 (có mặt);

Căn cước công dân số: 096052006478; cấp ngày: 14/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

- Bà Nguyễn Thị Thu B1, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường L, khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là: phường T, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo:

Ông Hồng Văn T1 và bà Ngô Thị Tuyết M là bị đơn.

Ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q quá trình giải quyết ông Châu Hữu T2 đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt như sau:

Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là V2) đã ký với bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 02 Hợp đồng tín dụng và 01 hợp đồng cấp thẻ tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 3502678.23 ngày 22/06/2023 với nội dung: VIB cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 vay số tiền 745.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp số tiền đã mượn của người thân để mua bất động sản tại thửa 41, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Thời hạn vay: 108 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 22/06/2032. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10,9%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2.9%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V2; Ngày trả lãi: Vào ngày 29 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 29/07/2023. Hoàn trả tín dụng gốc: vào ngày 29 hàng tháng; kỳ trả đầu tiên 29/07/2023; số tiền trả mỗi kỳ: 6.898.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả phí: theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 22/06/2023, V2 đã giải ngân cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3502678.23 với số

tiền 745.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 6639036.23 ngày 22/06/2023 với nội dung: VIB cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 vay số tiến 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng thủy sản, cá nước lợ; Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 29/05/2024. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 7,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 2%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V2 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V2 quyết định trong từng thời kỳ: Ngày trả lãi: Vào ngày 29 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 29/12/2023. Hoàn trả tín dụng gốc: cuối kỳ. Ngày trả phí: theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 29/11/2023, V2 đã giải ngân cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 với số tiền 1.500.000.000 đồng.

VIB cho Bà Ngô Thị Tuyết M và Ông Hồng Văn T1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán thủy sản, cá nước lợ; Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 29/05/2024. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 7,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng.

Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V2 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V2 quyết định trong từng thời kỳ; Ngày trả lãi: Vào ngày 29 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 29/12/2023. Hoàn trả tín dụng gốc: cuối kỳ. Ngày trả phí: theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 29/11/2023, V2 đã giải ngân cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 số tiền 1.500.000.000 đồng.

VIB cho Bà Ngô Thị Tuyết M và Ông Hồng Văn T1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán thủy sản, cá nước lợ; Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 29/05/2024. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 7,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V2 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V2 quyết định trong từng thời kỳ; Ngày trả lãi: Vào ngày 29 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 29/12/2023. Hoàn trả tín dụng gốc: cuối kỳ. Ngày trả phí: theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 29/11/2023, V2 đã giải ngân cho bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 với số tiền 2.000.000.000 đồng.

- Căn cứ Hợp đồng/Đơn phát hành thẻ tín dụng đã ký ngày 21/07/2023, V2

đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho Bà Ngô Thị Tuyết M; Hạn mức thẻ: 150.000.000 đồng; Lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 29/05/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 3 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN của Ngân hàng N.

Tính đến ngày 05/11/2024, bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 đã thanh toán cho V2 số tiến là 321.320.261 đồng (trong đó: gốc là 68.980.000 đồng, lãi là 252.340.261 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiến là: 6.286.178.447 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu một trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng).

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, Tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 137,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL877742, số vào sổ cấp GCN: H01408 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/04/2008, Cập nhật chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết M ngày 24/01/2022. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1821, Quyển số: 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Cà Mau công chứng ngày 22/06/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù, phía Ngân hàng có yêu cầu bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 thanh toán nợ nhưng do bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 không có thiện chí trả nợ nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Nay ngân hàng yêu cầu bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 thanh toán như sau:

Tính đến ngày 10/4/2025 bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 còn nợ bằng 6.725.588.901 đồng *(trong vốn gốc là 5.825.828.665 đồng, nợ lãi 8.999.760.236 đồng)* và tiền lãi phát sinh tính theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong.

* Đối với ông Hồng Văn T1 và bà Ngô Thị Tuyết M do ông Hồng Quốc B đại diện ủy quyền trình bày tại phiên tòa như sau: Quá trình vay của bà M và ông T1 là có thực tế, tuy nhiên ông đặt ra yêu cầu Ngân hàng phải xuất trình hồ sơ vay theo đúng trình tự của pháp luật cho Tòa, hồ sơ vay chưa có chứng cứ về định giá tài sản, khoản vay thứ 02 thời gian vay chỉ có 03 tháng. Nay ông B xác định yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp và khoản tiền vay theo quy định.

** Đối với ông Ngô Hồng V1 và Nguyễn Thị Thu B1 trình bày tại bản tự khai và tại phiên tòa ông V1 trình bày như sau:*

Ông là anh ruột của bà Ngô Thị Tuyết M, ông có chuyển nhượng phần đất của ông (có nguồn gốc của ông, bà để lại) cho bà M để vay tiền ngân hàng VIB, do thua lỗ nay không còn khả năng thanh toán và số nợ đó đã chuyển thành nợ xấu, tài

sản mà bà M thế chấp là giấy chứng nhận quyền đất và 01 căn nhà cấp 4 đã có trên đất. Nhưng thực tế hiện nay căn nhà cấp 4 không còn, do hư hỏng nặng, cho nên ông xây dựng lại một căn nhà mới kiên cố có kích thước nhà trước ngang 4m dài 14m, chiều cao 4 tấm, nhà sau ngang 4m dài 8m, chiều cao 01 tấm, tất cả bằng vật liệu bê tông cốt thép *(có giấy phép xây dựng và bảng thiết kế đính kèm)*.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng ông V1 đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản của của bà M để thu nợ.

Riêng đối với căn nhà do vợ chồng ông, bà đứng tên xây dựng mới không có trong hợp đồng thế chấp của bà M, nên ông xin được nhận lại tiền xây dựng để mua lại căn nhà khác ở và thờ cúng ông, bà cha, mẹ, vì ngoài căn nhà này vợ, chồng ông không còn một tài sản nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q bằng 6.725.588.901 đồng *(trong vốn gốc là 5.825.828.665 đồng, nợ lãi 8.999.760.236 đồng)* và tiền lãi phát sinh tính theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong.

- Đối với tài sản thế chấp, Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 Bản chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Tuyết M, khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Trường hợp không thanh toán xong thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, nghĩa vụ Thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/4/2025 bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 kháng cáo yêu cầu sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm, đề nghị cho phép bà M và ông T1 được chủ động bán tài sản thế chấp trong thời hạn nhất định để trả nợ, trường hợp quá thời hạn mà không bán được tài sản thì mới tiến hành xử lý theo thủ tục thi hành án; hủy hoặc sửa phần quyết định xử lý toàn bộ tài sản có giá trị 7.500.000.000đ; giảm nghĩa vụ trả nợ, xem xét miễn giảm lãi chậm trả; chưa phát mãi tài sản thế chấp cho đến khi phân định rõ quyền lợi liên quan đến công trình xây dựng mới của ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1.

Ngày 29/4/2025 ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1 kháng cáo không đồng ý giao nhà cho bà M trả nợ Ngân hàng theo Bản án sơ thẩm với lý do là vợ chồng ông không có vay nợ của Ngân hàng V2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Hồng V1 trình bày: Yêu cầu Ngân hàng V2 hỗ trợ một số tiền để ông và bà B1 có điều kiện mua căn nhà nhỏ để ở, sau khi phát mãi tài sản trả nợ cho Ngân hàng vì ông không còn căn nhà nào khác, không có lương hưu và số nợ Ngân hàng ít hơn giá trị nhà và đất thế chấp.

Ông Hồng Quốc B trình bày: phía bị đơn đồng ý trả nợ, quá trình nợ có hỗ trợ Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp, cụ thể là có cho những người muốn mua nhà vô xem nhà. Nay muốn thỏa thuận về cách giải quyết số nợ và tài sản thế chấp với Ngân hàng. Yêu cầu Ngân hàng M1 trong việc xử lý tài sản thế chấp.

Ông Hà Phương T trình bày: Ngân hàng không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; cũng không đồng ý với đề nghị của ông V1. Nếu bị đơn xử lý nợ sớm thì tiền lãi sẽ không tăng; không đồng ý giảm lãi. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu B1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt bà B1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 kháng cáo các vấn đề:

[3.1] Cho phép bà M và ông T1 được chủ động bán tài sản thế chấp trong thời hạn nhất định để trả nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

[3.2] Giảm nghĩa vụ trả nợ, xem xét miễn giảm lãi chậm trả. Vấn đề ngày thuộc thẩm quyền của Ngân hàng V2. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng V2 không đồng ý, do đó yêu cầu này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Chưa phát mãi tài sản thế chấp cho đến khi phân định rõ quyền lợi liên quan đến công trình xây dựng mới của ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1. Hội đồng xét xử nhận thấy vấn đề này liên quan đến nội dung kháng cáo của ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1.

[4] Xét kháng cáo của ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1 về việc không đồng ý giao nhà để Ngân hàng VIB xử lý tài sản thế chấp, thu hồi nợ cho Ngân hàng V2, nhận thấy:

[4.1] Nhận thấy:

Ngày 23/6/1994 ông V1 được cấp phép xây dựng (bút lục 171)

Ngày 22/4/2002 ông V1 được cấp giấy phép xây dựng nhà ở. Giấy phép và Hồ sơ thiết kế kèm theo (bút lục 133 đến bút lục 145). Nội dung thể hiện nhà có 04 tầng. Giấy phép chỉ có giá trị sửa chữa nhà ở, chưa được xem là chủ quyền nhà đất.

Ngày 29/04/2008 ông V1 và bà B1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 137,8m^2. Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 137,8m^2 (bút lục 189).

Ngày 24/01/2022 ông V1 và bà B1 chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết M toàn bộ phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông V1 và bà B1 (xác nhận thay đổi tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông V1 và bà B1) (bút lục 63).

Ngày 16/6/2023 V2 thông báo kết quả định giá bất động sản do bà Ngô Thị Tuyết M đề nghị định giá đối với phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AL 877742 do UBND thành phố C cấp cho bà Ngô Thị Tuyết M vào ngày 29/4/2008 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở hoàn thiện 4 - 5 tầng (bút lục 190 đến 192).

Ngày 17/6/2023 bà Ngô Thị Tuyết M ký thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm với VIB là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là nhà ở hoàn thiện, số tầng: Nhà 01 trệt + 03 tầng lầu; kết cấu bằng bê tông; CLCL88%, DT sàn XD 442.2m^2 với tổng giá trị 7.663.000.000đ (bút lục 187, 188).

Ngày 22/6/2023 bà M đăng ký thế chấp QSDĐ số AL 877742 và TS gắn liền với đất cho V2 (bút lục 62).

[4.2] Như vậy, sau khi được vợ chồng ông V1 và bà B1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 137,8m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ, tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 137,8m^2 (thực chất ông V1 sửa chữa, xây dựng nhà 01 trệt + 03 tầng lầu). Để đảm bảo cho khoản vay và mọi nghĩa vụ tài chính của bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 đối với Ngân hàng Q thì tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, Tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 137,8m^2 (thực chất ông V1 sửa chữa, xây dựng nhà 01 trệt + 03 tầng lầu), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL877742, số vào sổ cấp GCN: H01408 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/04/2008, Cập nhật chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết M ngày 24/01/2022.

Ngân hàng V2 có thẩm định tài sản thế chấp, có ghi hình ảnh căn nhà thế chấp (nhà 01 trệt + 03 lầu). Ông V1 và bà B1 vẫn ở trong căn nhà này.

Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng V2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1821, Quyển số: 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Cà Mau công chứng ngày 22/06/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

[4.3] Vì vậy, theo quy định nếu trường hợp bà M và ông T1 không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ vay và nợ thẻ tín dụng cho Ngân hàng V2 trong phạm vi bảo lãnh thì Ngân hàng V2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (nhà hiện hữu trên đất, theo thông báo kết quả định giá tài sản ngày 16/6/2023) mà bà M đã thế chấp bảo lãnh cho khoản tiền vay

của bà M và ông T1 là đúng thoả thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật.

[4.4] Tuy nhiên, đối với việc bà M cam kết với ông V1 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, việc này bà M đã không thực hiện đúng như cam kết với ông V1, nên nếu giữa bà M và ông V1, bà Ba K thỏa thuận được, sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác (nếu có yêu cầu).

[4.5] Từ những căn cứ và nhận định trên, kháng cáo của ông V1 và bà Ba K được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, ông T1, ông V1 và bà B1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 không phải chịu do người cao tuổi được miễn án phí. Ngân hàng TMCP Q không phải nộp án phí vào ngày 11/12/2024 Ngân hàng tạm ứng án phí số tiền 57.143.087 đồng, tại lai thu số 0009918 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Tuyết M, ông Hồng Văn T1, ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị T3 Ba không phải chịu do người cao tuổi được miễn án phí.

[8] Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Tuyết M, ông Hồng Văn T1, ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q bằng 6.725.588.901 đồng *(trong vốn gốc là 5.825.828.665 đồng, nợ lãi 899.760.236 đồng)* và tiền lãi phát sinh tính theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 10/4/2025 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho

vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hành 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.

- Đối với tài sản thế chấp Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 Bản chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Tuyết M, khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Trường hợp không thanh toán xong thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau, Tài sản gắn liền với đất là Nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 137,8m^2 (nhà hiện hữu trên đất, theo thông báo kết quả định giá tài sản ngày 16/6/2023) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL877742, số vào sổ cấp GCN: H01408 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/04/2008, Cập nhật chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Tuyết M ngày 24/01/2022. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1821, Quyển số: 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Cà Mau công chứng ngày 22/06/2023 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

5. Án phí

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Tuyết M và ông Hồng Văn T1 được miễn án phí.

Ngân hàng TMCP Q không phải nộp án phí vào ngày 11/12/2024 Ngân hàng tạm ứng án phí số tiền 57.143.087 đồng, tại lai thu số 0009918, được nhận lại toàn bộ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Tuyết M, ông Hồng Văn T1, ông Ngô Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Thu B1 được miễn.

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

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 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Văn Út **Tiêu Hồng Phượng**

Đỗ Cao Khánh

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh