

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 682/2026/DS-PT
Ngày 16 – 9 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng thế chấp

**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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Thắng - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 443/2026/TLPT-DS, ngày 04 tháng 8 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 635/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (viết tắt là B).

Địa chỉ: T Đường T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ong Đức H, sinh ngày 05/12/1988, Căn cước công dân số 096088009049, cấp ngày 05/10/2022 – Phó Trưởng Phòng Xử lý nợ Ngân hàng Đ chi nhánh C. Địa chỉ: Số B đường A, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Đăng K, sinh năm 1991; Chứng minh nhân dân số 381450659, cấp ngày: 12/8/2019; Địa chỉ: Số B, Đường L, Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau (yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Hàn Ái L, sinh năm 1991; Chứng minh nhân dân số 381608762, cấp ngày: 24/6/2013; Địa chỉ: Số D Đường L, Khóm D, Phường A, thành phố C,

tỉnh Cà Mau; nay là phường A, tỉnh Cà Mau (yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Lê Ngọc Á, sinh ngày 14/04/1959; Căn cước công dân số 096059000460, cấp ngày 01/11/2024 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Bé H1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E đường T, Khóm F, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Ngọc Á: Luật sư Lê Thanh T – Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ: số A Đường T, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

5. Bà Phạm Thị X, sinh ngày 12/04/1977; Căn cước công dân số 036177019685 cấp ngày 26/05/2022; Địa chỉ: Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

6. Bà Phạm Hải H2, sinh ngày 12/04/1985; Căn cước công dân số 036185027413, cấp ngày 28/5/2023; Địa chỉ: Số D đường C, Khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H3: Ông Hồ Vũ P, sinh ngày 27/01/1980; Căn cước công dân số 096080009144 cấp ngày 02/07/2021. Địa chỉ: Nhà không số, đường N, Khóm D, phường A, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Ngọc Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tham gia phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 41/2020/13430151/HĐTD ký ngày 25/02/2020; Hợp đồng tín dụng số 168.05/2021/13430151/HĐTD ký ngày 26/08/2021; Hợp đồng tín dụng số 168.06/2021/13430151/HĐTD ký ngày 06/10/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.01/2021/13430151/HĐTD ký ngày 19/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.02/2021/13430151/HĐTD ký ngày 19/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.03/2021/13430151/HĐTD ký ngày 10/12/2021; và Hợp đồng tín dụng số 536.04/2021/13430151/HĐTD ký ngày 10/12/2021 giữa bà Hàn Ái L, ông Trần Đăng K với Ngân Hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ1; tổng số tiền là 18.595.000.000 đồng; mục đích vay: Hoàn chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bổ sung vốn lưu động kinh doanh; thời gian vay được quy định cụ thể tại các hợp đồng tín dụng; lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại các hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L, đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BD485683 số vào sổ CH00030 do UBND tỉnh C cấp ngày 30/01/2011, ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu gần nhất ngày 30/12/2019, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 07, diện tích 1690,0m², địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCN số CD944264 số vào sổ CS00426 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 20/10/2016, ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu gần nhất ngày 21/04/2017, ghi nhận lại mục đích sử dụng đất ngày 27/02/2020, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 20, diện tích 644,2m², địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo GCN số CD 978723 số vào sổ CH 00382 do UBND thành phố C cấp ngày 19/9/2016 và ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu gần nhất ngày 20/02/2020, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 20, diện tích: 327,00m², địa chỉ: Phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L.

Do khách hàng vay đã vi phạm các Hợp đồng tín dụng nêu trên nên Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện, yêu cầu ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L thanh toán tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 18/10/2024 là 22.816.289.613 đồng, trong đó, nợ gốc là 17.586.674.000 đồng, tổng nợ lãi là 5.229.615.613 đồng và còn phải chịu phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp, ông K và bà L vẫn không trả nợ thì đề nghị Quý T1 đề nghị Cơ quan Thi hành án cho phát mãi tài sản thế chấp của bà Hàn Ái L - ông Trần Đăng K đang thế chấp tại B để thu nợ.

- *Bị đơn ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L thống nhất trình bày:* Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của B, đồng ý trả toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật, đối với tài sản thế chấp gồm 02 thửa đất số 114 và 120 tọa lạc tại khóm A, phường T, tỉnh Cà Mau và toàn bộ tài sản trên gồm căn nhà cấp 4 kiên cố, cổng rào; về nguồn tài sản thế chấp là chuyển nhượng toàn bộ của ông Lê Ngọc Á.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc Á có yêu cầu độc lập trình bày:*

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng B với Trần Đăng K, Hàn Ái L thì ông Lê Ngọc Á không có ý kiến. Do ông Lê Ngọc Á có thân nhân xấu, sau 35 năm ở tù, đến năm 2008 ông Á ra tù, sau thời gian sinh sống và tích góp tài sản thì vào năm 2017 ông Á mua được 02 phần đất này, từ việc ông Á từng ở tù, nên việc giao dịch làm ăn rất khó khăn, nên cùng vào năm 2017, ông Á chấp nhận để vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sự việc đã được thực hiện tại cơ quan chức năng, nay ông Á không có ý kiến gì về phần này.

Về hợp đồng thế chấp tài sản thì ông Lê Ngọc Á không đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng B về yêu cầu xử lý đối với 02 phần đất thế chấp thửa đất số 120, tờ bản đồ số 20 diện tích là 644,2m² và thửa đất số 114, tờ bản đồ số 20 diện tích 327m², 02 thửa đất đều tọa lạc tại khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau; với lý do:

Vào năm 2017 gia đình ông Á cho vợ chồng K và L đứng tên dùm trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 phần đất nêu trên, nhưng vợ chồng K và L đem thế chấp Ngân hàng mà không cho gia đình ông Á biết. Vợ chồng ông K và bà L chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không sinh sống và đầu tư gì trên 02 phần đất này.

Khi Ngân hàng nhận thế chấp 02 thửa đất, thì không thẩm định thực tế 02 thửa đất xem xét có ai sinh sống hay tranh chấp gì hay không, như vậy việc ký 02 hợp đồng thế chấp bất động sản có đúng theo quy định pháp luật hay không, đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của 02 hợp đồng thế chấp này.

Vợ chồng ông Á mua 02 phần đất vào năm 2017, lúc mua đất thì hiện trạng là nước, trũng so với mặt lộ từ 01m đến 02m, cùng vào năm 2017 vợ chồng ông Á san lấp mặt bằng, xây dựng nhà, hàng rào, trồng cây; vợ chồng ông Á đã sinh sống ổn định trên 02 phần đất gần 10 năm, con ông Á là anh Nguyễn Thanh V1 có mở cơ sở kinh doanh mua bán xe các loại có đăng ký kinh doanh. Giá trị đầu tư các công trình trên đất là khoảng 6 tỷ.

Từ lý do nêu trên, ông Lê Ngọc Á yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng thế chấp bất động sản số 40 và 41 của Ngân hàng B với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L. Trường hợp, khi phải xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, thì phải trả lại cho ông Lê Ngọc Á giá trị đầu tư là khoảng 6 tỷ đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Hải H2 có yêu cầu độc lập trình bày:* Bà Phạm Hải H2 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Hải H2 với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L, hủy hợp đồng thế chấp đối với phần đất thửa số 144 tọa lạc tại khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau giữa B với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100 của Luật Các Tổ chức Tín dụng; Điều 13, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L.

Buộc vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 18/6/2026 là

26.075.273.429 đồng, trong đó: nợ gốc 17.586.674.000 đồng, tiền lãi 8.488.599.429 đồng.

Từ ngày 19/6/2026, vợ chồng ông K và bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định trong các hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, 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.

Trường hợp, vợ chồng ông K và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa B với ông K và bà L để thu hồi nợ.

Không xử lý phát mại tài sản đối với phần diện tích khu nhà mộ là 93,2m² và đường vào khu nhà mộ có vị trí bên phải phần đất (nhìn từ mặt tiền giáp với Quốc lộ P) tại thửa đất 144, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc Ẩ về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số 40/2020/13430151/HĐBĐ ký ngày 27/02/2020 và số 41/2020/13430151/HĐBĐ ký ngày 25/02/2020 giữa Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đ1 với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L; trả lại giá trị đầu tư trên phần đất bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và các công trình trên 02 phần đất theo kết quả thẩm định giá với số tiền là 3.386.820.976 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Phạm Hải H2 về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Hải H2 với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L; hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 268/2019/13430151/HĐBĐ ký ngày 30/12/2019 giữa B với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L.

4. Ông Lê Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Anh V, chị Nguyễn Bé H1, bà Phạm Hải H2 và bà Phạm Thị X có trách nhiệm di dời tài sản của mình, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho công tác thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, ông Lê Ngọc Ẩ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy 02 hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông K, bà L, vì Ngân hàng là người có lỗi trong thủ tục cho

vay; nếu không huỷ hai hợp đồng thế chấp thì phải trả cho ông Á giá trị san lấp mặt bằng, kiến trúc xây dựng, cây trái trên đất theo kết quả định giá là 3,5 tỷ đồng. Yêu cầu chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Lê Ngọc Á giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Ngọc Á trình bày: Ngân hàng là người có lỗi do không thẩm định tài sản thế chấp, chỉ thẩm định trên giấy tờ mà không thẩm định trên thực địa. Người ở trên đất có 05 người là gia đình ông Á nhưng do Ngân hàng không thẩm định nên không phát hiện gia đình ông Á đang ở trên đất thế chấp, còn ông K, bà L không ở trên đất thế chấp. Mặc dù giấy chuyển nhượng là chuyển nhượng cho ông K, bà L nhưng người ở trên đất là gia đình ông Á; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Á, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp đối với 02 thửa đất số 114 và 120 hoặc ông Á đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng với tổng giá trị là 3.386.820.976 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 ông Lê Ngọc Á; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm tuyên án một phần không rõ ràng đối với phần đất nhà mồ và phần đất làm lối đi vào nhà mồ, nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Ngọc Á thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là B) khởi kiện ông Trần Đăng K, bà Hàn Ái L yêu cầu thanh toán các hợp đồng tín dụng số 41/2020/13430151/HĐTD ký ngày 25/02/2020; Hợp đồng tín dụng số 168.05/2021/13430151/HĐTD ký ngày 26/08/2021; Hợp đồng tín dụng số 168.06/2021/13430151/HĐTD ký ngày 06/10/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.01/2021/13430151/HĐTD ký ngày 19/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.02/2021/13430151/HĐTD ký ngày 19/11/2021; Hợp đồng tín dụng số 536.03/2021/13430151/HĐTD ký ngày 10/12/2021; Và Hợp đồng tín dụng số 536.04/2021/13430151/HĐTD ký ngày 10/12/2021 tính đến ngày 18/6/2026 với tổng số tiền là 26.075.273.429 đồng (trong đó, nợ gốc là 17.586.674.000 đồng, tiền lãi là 8.488.599.429 đồng). Đồng thời, buộc ông K, bà L phải thanh toán lãi suất theo hợp đồng tín dụng từ ngày 19/6/2026 cho đến thanh toán dứt nợ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông K, bà L thanh toán các khoản nợ nêu trên là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc Á, Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng nêu tại mục [2] của bản án thì ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng Thương mại

Cổ phần Đ theo các Hợp đồng thế chấp số 268/2019/13430151/HĐBĐ ngày 30/12/2019, hợp đồng thế chấp tài sản số 40/2020/13430151/HĐBĐ ngày 27/02/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản số 41/2020/13430151/HĐBĐ ngày 25/02/2020, bao gồm các thửa đất sau:

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BD485683 số vào sổ CH00030 do UBND tỉnh C cấp ngày 30/01/2011, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 07, diện tích 1690,0m², địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 30/12/2019 đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo GCN số CD944264 số vào sổ CS00426 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 20/10/2016, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 20, diện tích 644,2m², địa chỉ: phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu gần nhất ngày 21/04/2017 đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo GCN số CD 978723 số vào sổ CH 00382 do UBND thành phố C cấp ngày 19/9/2016, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 20, diện tích: 327,00m², địa chỉ: Phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, ghi nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu gần nhất ngày 20/02/2020 đứng tên ông Trần Đăng K - bà Hàn Ái L.

[4] Về nguồn gốc 02 thửa đất số 120 và thửa số 114 nêu trên do ông K, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Ngọc Á, bà Phạm Hải H2 và ông Trần Văn T2 (ông Á xác định ông T2 đứng tên dùm ông Á, bà H2 và chuyển nhượng cho ông K, bà L). Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Á, bà H2, ông T2 với ông K, bà L được thực hiện đúng quy định pháp luật, đồng thời ông K, bà L đã kê khai đăng ký và được chỉnh lý đứng tên ông K, bà L tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Từ đó, ông K, bà L thế chấp 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Á cho Ngân hàng. Ông K, bà L xác định việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Á là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ tài sản này. Xét về thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có đăng ký bảo đảm và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật; nên việc ông Á yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp số 40 ngày 25/02/2020 và hợp đồng thế chấp số 41 ngày 27/02/2020 với lý do ông Á cho rằng ông không có chuyển nhượng thành quả đầu tư trên đất như san lấp mặt bằng, xây dựng các công trình trên đất và yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 114 và 120 và tài sản gắn liền trên đất là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Mặt khác, việc ông Á san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở, hàng rào xung mới chuyển nhượng cho ông K, bà L, nên việc ông Á yêu cầu trả giá trị san lấp mặt bằng và giá trị nhà ở, công trình trên đất là không có căn cứ chấp

nhận. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Á là có căn cứ.

[6] Tại cấp phúc thẩm, ông Á không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc Á và không chấp nhận ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Ngọc Á.

[7] Đối với phần đất thừa số 144 đã thế chấp cho Ngân hàng, Toà án cấp sơ thẩm có nhận định và quyết định với nội dung: Không xử lý tài sản thế chấp phần đất khu nhà mộ và đường đi vào khu nhà mộ. Việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên như trên là chưa phù hợp. Do nội dung này các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần điều chỉnh là vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất nhà mộ diện tích 93,2m² và dành một phần đất làm lối đi vào nhà mộ diện tích 251,1m² mà không cần sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Tại mục 4. phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: Ông Lê Ngọc Á, bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Anh V, chị Nguyễn Bé H1, bà Phạm Hải H2 và bà Phạm Thị X có trách nhiệm di dời tài sản của mình, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho công tác thi hành án. Việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên như vậy cũng chưa rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần điều chỉnh là “di dời tài sản là vật dụng sinh hoạt trong gia đình”, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án mà không cần sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Tại phiên toà, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc Á là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp nên chấp nhận miễn án phí.

[11] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc Á; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2026/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100 của Luật Các Tổ chức Tín dụng; Điều 13, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L.

Buộc vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 18/6/2026 là 26.075.273.429 đồng, trong đó: nợ gốc 17.586.674.000 đồng, tiền lãi 8.488.599.429 đồng.

Từ ngày 19/6/2026, vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định trong các hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng, 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.

Trường hợp, vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L để thu hồi nợ.

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần diện tích khu nhà mộ diện tích là 93,2m² và giành đường đi vào khu nhà mộ có diện tích 251,1m², chiều ngang 2m, chiều dài từ lộ đến nhà mộ, vị trí bên phải phần đất (nhìn từ mặt tiền giáp với Quốc lộ P) tại thửa đất 144, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm B, phường T, tỉnh Cà Mau. Theo bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH P1 ngày 24/3/2026 (bút lục số 291).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc Á về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số 40/2020/13430151/HĐBĐ ký ngày 27/02/2020 và số 41/2020/13430151/HĐBĐ ký ngày 25/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh Đ1 với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L và yêu cầu trả lại giá trị đầu tư trên phần đất bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và các công trình trên 02 phần đất theo kết quả thẩm định giá với số tiền là 3.386.820.976 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Phạm Hải H2 về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Hải H2 với ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 268/2019/13430151/HĐBĐ ký ngày 30/12/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L.

4. Ông Lê Ngọc Á, bà Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Anh V, chị Nguyễn Bé H1, bà Phạm Hải H2 và bà Phạm Thị X có trách nhiệm di dời tài sản là vật dụng sinh hoạt trong gia đình của mình, trả lại tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền là 38.610.540 đồng.

Ông Lê Ngọc Á phải chịu chi phí tố tụng với tổng số tiền là 50.001.120 đồng, ông Á đã nộp tạm ứng đầy đủ, đã nộp xong.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 65.408.000 đồng theo Biên lai thu số 0009671 ngày 12/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Thi hành án dân sự tỉnh C), nay được nhận lại.

Buộc vợ chồng ông Trần Đăng K và bà Hàn Ái L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 134.075.000 đồng. Ông Lê Ngọc Á được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Bà Phạm Hải H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, bà H2 nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004341 ngày 10/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được đối trừ.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Ngọc Á là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp nên chấp nhận miễn án phí.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 1 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng