TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 755/2026/DS-PT
Ngày: 07-9-2026
V/v tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày tháng năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 533/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản";

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2026/DS-ST, ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1331/2026/QĐ-PT ngày 04/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1;
Trụ sở chính: LPB Tower, số B, T, phường H, thành phố Hà Nội;
Đại diện theo pháp luật: Vũ Quốc K - Chức vụ: Tổng giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền:
Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2026;
Theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2026;
Trần Văn T - Chức vụ: Giám đốc - Phòng G;
Bùi Duy L - Chức vụ: Tổ khách hàng cá nhân Phòng G;
Huỳnh Hữu P - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Phòng xử lý nợ khối QTRR;
Trần Trung T1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Phòng xử lý nợ khối QTRR;
Trần Phước T2, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Phòng xử lý nợ khối QTRR;

Số căn cước: 086093010153, cấp ngày: 11/01/2023;
Địa chỉ: Số B, N, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Trần Chí T3, sinh năm 1977;
Căn cước công dân số: 087077002645, cấp ngày: 23/12/2022;
Văn Thị N, sinh năm 1978;
Căn cước công dân số: 080178005438, cấp ngày: 16/11/2022;
Cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền:
Theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2026;
Trần Văn T4, sinh năm 1981;
Căn cước công dân số: 080081003775, cấp ngày: 22/12/2022;
Địa chỉ: Số E, đường K, ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

**. Người kháng cáo:* Bị đơn Trần chí T3, Văn Thị N.

Tại phiên tòa, có mặt anh Trần Phước T2 và anh Trần Văn T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**. Theo án sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 trình bày:*

Ngày 05/4/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 - Chi nhánh Đ (Gọi tắt là: Ngân hàng) thì anh T3 và chị N có đề nghị vay số tiền là 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 08/4/2024, Ngân hàng đã ký với anh T3 và chị N theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 với nội dung thỏa thuận như sau: Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng (Tuy nhiên, khi giải ngân cho anh T3 và và chị N chỉ được số tiền vay vốn là 2.000.000.000 đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh buôn chuyến, mua bán lúa gạo, lúa giống; Thời hạn cho vay: 36 tháng từ ngày 08/4/2024 đến hết ngày 07/4/2027; Lãi suất tiền vay: 7,6%/năm theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Mức lãi suất cho vay này được dùng để tính lãi tiền vay trả cho Ngân hàng theo quy định tại hợp đồng và được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần; Thời hạn vay của số tiền nhận nợ trong mỗi lần vay được tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay cho B vay cho đến hết ngày Bên vay phải trả hết nợ (gốc lãi) và được ghi nhận trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nhưng không quá 06 tháng; Lãi phạt quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng theo dư nợ thực tế; Trả nợ gốc: Cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ; Lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm;

Đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng, anh T3 và chị N có thế chấp 01 bất động sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số

27, tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng trên thì anh T3 và chị N đã vi phạm thỏa thuận trả gốc, lãi và hiện khoản nợ trên đã chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 15/3/2025. Đối với hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với khi Tòa án thẩm định.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc anh T3 và chị N phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 ngày 08/4/2024 cụ thể giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 48C202438/02 ngày giải ngân 17/10/2024 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 04/6/2026 là 2.286.848.580 đồng (Trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.171.506 đồng, nợ lãi chậm trả gốc là 258.608.219 đồng (Lãi quá hạn 100% lãi suất là 172.405.479 đồng và lãi quá hạn 50% lãi suất là 86.202.740 đồng), phạt chậm trả lãi là 3.068.855 đồng));

Buộc anh T3 và chị N phải có trách nhiệm thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ sau ngày 04/6/2026 cho đến khi tất toán khoản vay;

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 đã ký giữa Ngân hàng với anh T3 và chị N. Tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 27, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu anh T3 và chị N không trả nợ hoặc chỉ trả được 01 phần khoản nợ và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho anh T3 và chị N theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký kết thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay. Sau khi xử lý hết tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ, anh T3 và chị N có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

* *Bị đơn anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N trình bày:* Anh T3 và chị N thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của phía nguyên đơn. Tuy nhiên, anh T3, chị N không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn mà đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử. Đối với vụ án này anh T3 và chị N không có yêu cầu phản tố gì. Ngoài ra, anh T3 và chị N không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2026/DS-ST, ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đồng Tháp đã Quyết định:

Căn cứ vào Điều 317, Điều 320, Điều 357, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 3 Điều 26, Điều 35,

Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Buộc anh Trần Chí T3 và chị Văn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đến ngày 04/6/2026 tổng số tiền nợ là 2.286.848.580 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi đồng) [Trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.171.506 đồng, nợ lãi chậm trả gốc là 258.608.219 đồng (Lãi quá hạn 100% lãi suất là 172.405.479 đồng và lãi quá hạn 50% lãi suất là 86.202.740 đồng), phạt chậm trả lãi là 3.068.855 đồng] và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 theo thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 ngày 08/4/2024 cho đến khi trả xong nợ.

Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 nếu anh T3 và chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024, tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 27, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Anh T3 và chị N phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ nếu anh T3 và chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2026 của Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Anh T3 và chị N phải liên đới chịu 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đối với số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đã tạm ứng trước nên anh T3 và chị N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 37.036.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005852, ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Anh T3 và chị N phải liên đới chịu 77.737.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 22/6/2026, bị đơn Trần Chí T3, Văn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án

dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N là anh Trần Văn T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xin không trả lãi phạt;

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu của người kháng cáo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên về phần công nhận hợp đồng thế chấp là thiếu sót nên đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản" được quy định tại Điều 463 và Điều 317 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của bị đơn Trần Chí T3, Văn Thị N và biên lai nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm thì anh T3, chị N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tại phiên tòa có mắt anh T2, anh T4, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Chí T3, Văn Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 ngày 08/4/2024; Khế ước nhận nợ số 48C202438/02 ngày giải ngân 17/10/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08/4/2024, đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N đã ký Hợp đồng tín dụng số HDTD48C202438 và Khế ước nhận nợ số 48C202438/02 ngày giải ngân 17/10/2024 cụ thể như sau: Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng;

Khi giải ngân cho anh Trần Chí T3 và chị Văn Thị N chỉ được số tiền vốn vay là 2.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh buôn chuyến, mua bán lúa gạo, lúa giống;

Thời hạn cho vay: 36 tháng từ ngày 08/4/2024 đến hết ngày 07/4/2027;

Lãi suất tiền vay: 7,6%/năm theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ;

Mức lãi suất cho vay này được dùng để tính lãi tiền vay trả cho Ngân hàng theo quy định tại hợp đồng và được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày;

Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần;

Thời hạn vay của số tiền nhận nợ trong mỗi lần vay được tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay cho B vay cho đến hết ngày Bên vay phải trả hết nợ (gốc lãi) và được ghi nhận trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nhưng không quá 06 tháng;

Lãi phạt quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng theo dư nợ thực tế;

Trả nợ gốc: Cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ; Lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm.

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 ngày 08/4/2024; Khế ước nhận nợ số 48C202438/02 ngày giải ngân 17/10/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N được xác lập giao dịch trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, lừa dối, cưỡng ép, không trái đạo đức xã hội;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ngày 08/4/2024, anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả vốn, lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng ngày 08/4/2024;

Ngày 15/3/2025, khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn nhưng anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N chưa trả vốn, lãi cho Ngân hàng;

Vì thế Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 yêu cầu anh Trần Chí T3 và chị Văn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 số tiền tạm tính đến ngày 04/6/2026 là 2.286.848.580 đồng (trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.171.506 đồng, nợ lãi chậm trả gốc là 258.608.219 đồng (Lãi quá hạn 100% lãi suất là 172.405.479 đồng và lãi quá hạn 50% lãi suất là 86.202.740 đồng), phạt chậm trả lãi là 3.068.855 đồng)) là có căn cứ cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp.

[2.2]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày

08/4/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để đảm bảo khoản vay trên anh Trần Chí T3 và chị Văn Thị N đã thế chấp tài sản sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 27, tại ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 và được đăng ký biện pháp đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Đồng Tháp ngày 08/4/2024;

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, lừa dối, cưỡng ép, không trái đạo đức xã hội;

Vì thế Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 là có căn cứ cho nên cần chấp nhận yêu cầu về phần này của Ngân hàng.

[2.3]. Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hiện tại, từ ngày 15/3/2025, khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn nhưng anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N chưa trả vốn, lãi cho Ngân hàng cho nên việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T3, chị N.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Những thiếu sót Tòa án cấp sơ thẩm: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì có 03 yêu cầu, trong đó có yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 đã ký giữa Ngân hàng với anh T3, chị N;

Tại phần nhận định của bản án dân sự sơ thẩm có nhận định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 đã ký giữa Ngân hàng với anh T3 và chị N nhưng trong phần quyết định không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 đã ký giữa Ngân hàng với anh T3, chị N là thiếu sót;

Vì thế cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng các điều 292, 293, 294, 302, 317, 320, 463, 466 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Chí T3, Văn Thị N.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2026/DS-ST, ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - tỉnh Đồng Tháp;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1:

Buộc anh Trần Chí T3 và chị Văn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đến ngày 04/6/2026 tổng số tiền nợ là 2.286.848.580 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi đồng) [Trong đó, nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 25.171.506 đồng, nợ lãi chậm trả gốc là 258.608.219 đồng (Lãi quá hạn 100% lãi suất là 172.405.479 đồng và lãi quá hạn 50% lãi suất là 86.202.740 đồng), phạt chậm trả lãi là 3.068.855 đồng] và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 theo thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD48C202438 ngày 08/4/2024 cho đến khi trả xong nợ.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N. Tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 27, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 nếu anh T3 và chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC48C202438 ngày 08/4/2024, tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 218995, số vào sổ cấp GCN: CN 07984 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 21/7/2023 đối với phần đất diện

tích 1.140,1m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 27, tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ nếu anh T3 và chị N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2026 của Tòa án.

Về chi phí tố tụng: Anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N phải liên đới chịu 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đối với số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đã tạm ứng trước nên anh T3 và chị N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 số tiền mà Ngân hàng đã nộp 37.036.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai số 0005852, ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N phải liên đới chịu 77.737.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trần Chí T3, chị Văn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà anh T3, chị N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011991 ngày 30/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. 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, 8, 34, 36, 71, 72 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

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

***. Nơi nhận**:*
- TPTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 10 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu