

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 46/2026/KDTM-PT
Ngày: 05-8-2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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:	Bà Lê Thị Minh Trang
Các Thẩm phán:	Ông Lương Phước Đại Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Quỳnh Anh** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Ngọc Chúc** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 & 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 31/2026/KDTM-PT ngày 03 tháng 07 năm 2026, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 03/04/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3– Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1191/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 07 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H)

Địa chỉ: B B đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quốc T** – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông **Trần Lăng T1** – sinh năm 1988 (Có mặt).

Ông **Trần Thanh N** – sinh năm 1986 (Vắng mặt).

Ông **Hứa Ngọc L** - sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Ông **Nguyễn Kiên G** – sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2025.

Địa chỉ liên lạc: 100 M, phường C, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn* : **Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 Đ.**

Trụ sở: 139 đường H, khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: Ông **Lê Hoàng S** - Giám đốc (Vắng mặt).

Địa chỉ: A, N, phường N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1951 (Có mặt).

2. Bà **Lê Thị C1**, sinh năm 1954 (vợ ông Lê Văn C). (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: E Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Lê Hoàng A**, sinh năm 1996 (Vắng mặt). Địa chỉ: A N, phường N, thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Lê Hoàng S**, sinh năm 1971 (Vắng mặt). Địa chỉ: A N, phường N, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Lê Thị Kim L1**, sinh năm 1978 (Vắng mặt). Địa chỉ: A N, phường N, thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm 1973 (Vắng mặt). ĐKTT: Ấp V, xã C, thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Nguyễn Văn Đ1**, sinh năm 1970 (Có mặt). Địa chỉ: G khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

8. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1974 (Vắng mặt). Địa chỉ: G khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

9. Ông **Nguyễn Văn Đ2**, sinh năm 1994 (Vắng mặt). Địa chỉ: G khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

10. Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1961 (Có mặt). Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

11. Bà **Phạm Thị L2**, sinh năm 1965 (Vắng mặt). Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

12. Ông **Nguyễn Văn N2**, sinh năm 1986 (Vắng mặt). Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

13. Bà **Nguyễn Thị N3**, sinh năm 1989 (Vắng mặt). Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

14. Bà **Thái Thị Mỹ T4**, sinh năm 1984 (Vắng mặt). Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

15. Bà **Nguyễn Thị Cẩm T5**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

16. Ông **Phan Đăng K**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7 Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H).
2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án các đương sự trình bày và yêu cầu như sau:*

Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (gọi tắt là Ngân hàng) đã cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TNHH S2 (gọi tắt là Công ty S2) vay tổng số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21336/22MN/HĐTD ngày 09/06/2022 và các Khế ước nhận nợ để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thanh toán tiền mua vật liệu, cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 21/12/2022; số tiền vay: 696.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày được giải ngân, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi tháng/lần. Thoả thuận thanh toán gốc khi đến hạn, lãi thanh toán vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền đã giải ngân: 696.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022; số tiền vay: 614.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày được giải ngân, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi tháng/lần. Thoả thuận thanh toán gốc khi đến hạn, lãi thanh toán vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền đã giải ngân: 614.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 19/01/2023, số tiền vay: 650.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày được giải ngân, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi tháng/lần. Thoả thuận thanh toán gốc khi đến hạn, lãi thanh toán vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền đã giải ngân: 650.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN09 ngày 19/01/2023, số tiền vay: 625.100.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 12%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày được giải ngân, sau đó điều chỉnh định kỳ mỗi tháng/lần. Thoả thuận thanh toán gốc khi đến hạn, lãi thanh toán vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền đã giải ngân: 625.100.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN10 ngày 27/01/2023, số tiền vay: 1.430.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; lãi suất trong hạn 13%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày được giải ngân, sau đó điều chỉnh định

kỳ mỗi tháng/lần. Thỏa thuận thanh toán gốc khi đến hạn, lãi thanh toán vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền giải ngân: 1.430.000.000 đồng.

Tổng cộng: số tiền vay: 4.015.100.000 đồng (Bốn tỷ không trăm mười lăm triệu một trăm ngàn đồng). Biện pháp bảo đảm cho các khoản vay:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 22252/22MN/HĐBĐ ngày 09/06/2022, giữa ông Lê Văn C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H. Hợp đồng có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 727, tờ bản đồ số 10, diện tích 10.222,7m² (đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01859 ngày 08/9/2016, xác nhận do ông Lê Văn C đứng tên ngày 06/6/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 26051/22MN/HĐBĐ ngày 12/07/2022, giữa ông Lê Hoàng S với Ngân hàng. Hợp đồng có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ (phường T, quận B, thành phố Cần Thơ cũ), tại:

+ Thửa 453, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09782, cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

+ Thửa 47, tờ bản đồ số 4, diện tích 206m² (CLN) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09780 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

+ Thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 36598/22MN/HĐBĐ ngày 02/12/2022 giữa ông Lê Hoàng A với Ngân hàng. Hợp đồng có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa 859, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 87,4m² (ODT), tọa lạc tại Hẻm A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (phường T, quận N cũ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01466 ngày 25/11/2022 của ông Lê Hoàng A đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Tính đến ngày 31/3/2026, bị đơn đã thanh toán và còn nợ các Khế ước nhận nợ cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 21/12/2022; số tiền giải ngân: 696.000.000 đồng. Số tiền còn nợ: nợ vốn gốc: 695.767.456 đồng + nợ lãi trong hạn: 0 đồng + nợ lãi quá hạn nợ gốc: 333.425.658 đồng + nợ phạt chậm trả lãi: 12.821 đồng – lãi đã thanh toán: 1.657.479 đồng; tổng cộng: 1.027.548.456 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022, số tiền giải ngân: 614.000.000 đồng. Số tiền còn nợ: nợ vốn gốc: 614.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn: 0 đồng + nợ lãi quá hạn nợ gốc: 293.660.219 đồng + nợ phạt chậm trả lãi: 8.109 đồng – lãi đã thanh toán: 878.643 đồng; tổng cộng: 906.789.685 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 19/01/2023, số tiền giải ngân: 650.000.000 đồng. Số tiền còn nợ: nợ vốn gốc: 650.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn: 9.144.521 đồng + nợ lãi quá hạn nợ gốc: 302.891.096 đồng + nợ phạt chậm trả lãi: 2.596.634 đồng – lãi đã thanh toán: 103.922 đồng; tổng cộng: 964.528.329 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN09 ngày 19/01/2023, số tiền giải ngân: 625.100.000 đồng. Số tiền còn nợ: nợ vốn gốc: 625.100.000 đồng + nợ lãi trong hạn: 8.794.215 đồng + nợ lãi quá hạn nợ gốc: 291.288.037 đồng + nợ phạt chậm trả lãi : 2.497.900 đồng – lãi đã thanh toán: 100.771 đồng; tổng cộng: 927.579.381 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN10 ngày 27/01/2023, số tiền giải ngân: 1.430.000.000 đồng. Số tiền còn nợ: nợ vốn gốc: 1.430.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn: 25.759.589 đồng + nợ lãi quá hạn nợ gốc: 718.428.082 đồng + nợ phạt chậm trả lãi: 7.247.419 đồng – lãi đã thanh toán: 260.239 đồng; tổng cộng: 7.247.419 đồng.

Tổng cộng: Nợ gốc: 4.014.867.456 đồng. Nợ lãi trong hạn: 43.698.325 đồng; Nợ lãi quá hạn nợ gốc: 1.939.693.092 đồng.; Nợ phạt chậm trả lãi: 12.362.883 đồng. Lãi đã thanh toán: 3.001.054 đồng. Tạm tính đến ngày 31/3/2026, bị đơn còn nợ tổng cộng: 6.004.619.648 đồng; Nay nguyên đơn yêu cầu:

Buộc Công ty S2 phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi còn thiếu nêu trên tạm tính đến ngày 31/3/2026, tổng cộng: 6.004.619.648 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn tại H. Nếu số tiền thu được từ phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị đơn tại H, thì đề nghị ông Lê Hoàng S có trách nhiệm trả nợ thay theo Văn bản cam kết bảo lãnh ký ngày 09/06/2022.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị C1, ông Lê Hoàng A, ông Lê Hoàng S, bà Lê Thị Kim L1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn Đ2, bà Phạm Thị L2, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Thái Thị Mỹ T4, bà Nguyễn Thị Cẩm T5, ông Phan Đăng K vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ1 cho rằng:*

Nguồn gốc đất thửa 47, 48, 453, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ (phường T, quận B, thành phố Cần Thơ cũ) là của cha ông là ông Nguyễn Văn B. Cha mẹ ông khi còn sống có tặng cho ông một phần đất tại thửa 47 hiện nay. Tuy nhiên, việc tặng cho chỉ thỏa thuận miệng, không có làm hợp đồng tặng cho bằng văn bản. Ông đã cất nhà và ở trên thửa đất 47 này khoảng 32 năm nay. Cách đây khoảng 07-08 năm, Ủy ban nhân dân phường T có xây dựng lại căn nhà tình thương tặng cho ông ở cho đến nay. Sau khi cha mẹ ông chết, em ông là Nguyễn Thị Cẩm T5 tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên toàn bộ phần đất này, ông không có ký tên cho bà T5 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác hay việc người nhận chuyển nhượng sau này thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng thì ông không biết. Ngân hàng khi cho vay cũng không có thẩm định đất hiện có nhà ông đang ở nên ông không đồng ý cho ngân hàng phát mãi nhà, đất của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N1 cho rằng:*

Nguồn gốc đất thửa 47, 48, 453 là của cha ông là ông Nguyễn Văn B đứng tên. Cha mẹ ông khi còn sống có tặng cho ông một phần đất tại thửa 453 hiện nay nhưng không có làm hợp đồng tặng cho bằng văn bản. Ông đã cất nhà và ở trên thửa đất 453 này khoảng 40 năm nay. Sau khi cha mẹ ông chết, em ông là Nguyễn Thị Cẩm T5 tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên toàn bộ phần đất này, ông không có ký tên cho bà T5 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác hay việc người nhận chuyển nhượng sau này thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng thì ông không biết. Ngân hàng khi cho vay cũng không có thẩm định đất hiện có nhà ông đang ở nên ông không đồng ý cho ngân hàng phát mãi nhà, đất của ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn C cho rằng:*

Do con trai ông là Lê Hữu T6 cần vốn để nhận công trình của Công ty S2 nên có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để làm ăn, hứa hai năm sau sẽ trả lại. Vì vậy, ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, ông không có nhận tiền vay đồng nào và cũng không biết Công ty S2 hay con ông vay bao nhiêu. Nay con ông làm ăn thất bại, không dám trở về nhà; còn vợ chồng ông đã già, không có thu nhập nên đối với yêu cầu của ngân hàng về việc phát mãi quyền sử dụng đất thế chấp thì ông không đồng ý. Ông sẽ hỏi ý kiến của con ông và xin ngân hàng cho trả dần để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 03/04/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21336/22MN/HĐTD ngày 09/06/2022 và các Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H, tạm tính đến ngày 31/3/2026 là: tổng cộng: 5.995.872.629 đồng (Năm tỷ chín trăm chín mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi chín đồng); trong đó:

- Nợ gốc: 4.014.867.456 đồng.
- Lãi trong hạn: 43.698.325 đồng.
- Lãi quá hạn nợ gốc: 1.936.692.038 đồng.
- Lãi phạt chậm trả lãi: 614.810 đồng.

Và lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2026 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Cụ thể, các khoản nợ bị đơn còn thiếu phải thanh toán cho nguyên đơn của các Khế ước nhận nợ:

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 21/12/2022: vốn gốc: 695.767.456 đồng + lãi: 331.781.000 đồng; tổng cộng: 1.027.548.456 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022: vốn gốc: 614.000.000 đồng + lãi 292.789.685 đồng; tổng cộng: 906.789.685 đồng (Chín trăm lẻ sáu triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 19/01/2023: nợ vốn gốc: 650.000.000 đồng + nợ lãi 312.058.056 đồng; tổng cộng: 962.058.056 đồng

(Chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm tám mươi lăm ngàn không trăm năm mươi sáu đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN09 ngày 19/01/2023, nợ vốn gốc: 625.100.000 đồng + lãi 300.103.739 đồng; tổng cộng: 925.203.739 đồng (Chín trăm hai mươi lăm triệu hai trăm lẻ ba ngàn bảy trăm ba mươi chín đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN10 ngày 27/01/2023, nợ: nợ vốn gốc: 1.430.000.000 đồng + nợ lãi 744.272.693 đồng; tổng cộng: 2.174.272.693 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm chín mươi ba đồng).

Nếu bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của các hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bị đơn, cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 22252/22MN/HĐBĐ ngày 09/06/2022, giữa ông Lê Văn C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H. Tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 727, tờ bản đồ số 10, diện tích 10.222,7m² (đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01859 ngày 08/9/2016, xác nhận do ông Lê Văn C đứng tên ngày 06/6/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 36598/22MN/HĐBĐ ngày 02/12/2022, giữa ông Lê Hoàng A với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa 859, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 87,4m² (ODT), tọa lạc tại Hẻm A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (phường T, quận N cũ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01466 ngày 25/11/2022 của ông Lê Hoàng A đứng tên.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 26051/22MN/HĐBĐ ngày 12/07/2022, giữa ông Lê Hoàng S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ (phường T, quận B, thành phố Cần Thơ cũ), tại:

- Thửa 453, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09782, cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 453 là tài sản thuộc sở hữu của gia đình ông Nguyễn Văn N1. Ông Nguyễn Văn N1 được hưởng giá trị nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 453.

- Thửa 47, tờ bản đồ số 4, diện tích 206m² (CLN) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09780 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 47 là tài sản thuộc sở hữu của gia đình ông Nguyễn Văn Đ1. Ông Nguyễn Văn Đ1 được hưởng giá trị nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 47.

- Thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp nếu có phát mãi tài sản thế chấp thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Hoàng S đứng tên) cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ1; gia đình ông Nguyễn Văn N1 là người đang ở trên đất. Nếu gia đình ông Nguyễn Văn Đ1, gia đình ông Nguyễn Văn N1 không đăng ký mua thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn N1 được nhận giá trị căn nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất của ông Đ1, trên đất ông N1 đang ở tại thời điểm phát mãi.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa 47, 453, 48 do ông Lê Hoàng S đứng tên: trường hợp có phát mãi tài sản, quyền sử dụng đất không còn nếu ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Đ1 hay đương sự khác nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Cẩm T5 thành vụ kiện khác để yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm T5 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và thiệt hại (nếu có) tại Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi; tổng cộng là: 11.748.073 đồng (Mười một triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn không trăm bảy mươi ba đồng).

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

* Ngày 13/04/2026, nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo đối với bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 15/04/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 có kháng cáo kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm: không chấp nhận phát mãi tài sản quyền sử dụng đất thửa số 453, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² đất tọa

lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận nhà và quyền sử dụng đất thửa 453 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N1.

Và cùng ngày ông Nguyễn Văn Đ1 cũng có kháng cáo không chấp nhận phát mãi tài sản quyền sử dụng đất thửa số 47, tờ bản đồ số 04, diện tích 206m² đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận nhà và quyền sử dụng đất thửa 47 là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- * Bị đơn vẫn vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2.
- * Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- * Ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- * *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*
 - Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
 - Về nội dung:
 - Xét kháng cáo của Ngân hàng: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng kể từ ngày nợ của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn thì ngân hàng đã tính lãi 150% lãi trong hạn. Do đó, lãi phạt chậm trả lãi của hợp đồng tín dụng phải được tính đối với khoản nợ lãi trong hạn mà nguyên đơn chưa trả đến ngày chuyển sang tính lãi quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 8 và Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.
 - Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Đ1:

Nhận thấy Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tài sản thế chấp do ông Lê Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/07/2022, ông S ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên vay là Công ty S2. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên có hiệu lực. Do đó, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất do ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp đã ký là có cơ sở nên được chấp nhận.

- Quá trình giải quyết vụ án thể hiện các quyền sử dụng đất thửa 453, 47, 48 thuộc tài sản thế chấp nêu trên: có nguồn gốc thuộc thửa 165, diện tích 506m² đất Q + T do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

08/7/1996. Ông Nguyễn Văn B chết ngày 11/01/2003, bà Phạm Thị Đ3 là vợ ông B chết ngày 19/4/1995. Ông B và Đ3 có 10 người con; trong đó, có ông N1, Đ1 và T5. Bà T5 làm thủ tục nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001278 ngày 11/6/2007. Sau đó, bà T5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên ngày 10/5/2022. Ông T2 chuyển nhượng lại cho ông S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022, cập nhật xác nhận cho ông S đứng tên ngày 28/6/2022.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các phần đất do Ông Đ1 và ông N1 đang quản lý sử dụng có nhà đang ở trên đất thế chấp nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Đ1, ông N1 có quyền sử dụng đất hợp pháp. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giành quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất hoặc nhận lại giá trị nhà khi phát mãi tài sản là đảm bảo đầy đủ quyền và lợi ích hợp của Ông Đ1 và ông N1. Đồng thời, hai ông được quyền quyền khởi kiện bà T5 thành vụ kiện khác để yêu cầu bà T5 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và thiệt hại là phù hợp.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa 48 do ông S đứng tên thể hiện trên đất có 3 mộ đá (người thân của ông B và bà T7) nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần diện tích đất có mộ. Đề nghị: xử lý xem xét tách một phần diện tích đất này.

Từ những phân tích nêu trên, các đương sự có kháng cáo không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới nên các lý do kháng cáo là chưa có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Bác toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn N1.

- Sửa một phần Bản án đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 48 có 3 ngôi mộ đá cần phải chừa lại không được phát mãi.

- Các đương sự có kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định. Riêng ông N1 được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Đ1 có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo

theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Lần lượt xét kháng cáo của các bên

[2] *Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về số tiền lãi phạt chậm trả lãi 11.748.073 đồng:*

[2.1] Đối với khoản lãi phạt chậm trả lãi, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn mà chỉ chấp nhận phần tiền lãi phạt được tính đến thời điểm khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn; không chấp nhận việc tiếp tục tính lãi phạt chậm trả lãi sau thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với các khế ước nhận nợ số 08, 09 và 10 vì từ thời điểm đó khoản nợ đã được áp dụng mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng kể từ ngày nợ của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn thì ngân hàng đã tính lãi 150% lãi trong hạn. Do đó, lãi phạt chậm trả lãi của hợp đồng tín dụng phải được tính đối với khoản nợ lãi trong hạn mà nguyên đơn chưa trả đến ngày chuyển sang tính lãi quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 8 và Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; việc nguyên đơn yêu cầu tính phạt chậm trả lãi 10% đến ngày 31/3/2026 của Khế ước nhận nợ số 08, Khế ước số 09 và Khế ước số 10 là không có cơ sở nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tính tiền lãi phạt chậm trả lãi theo các Khế ước nhận nợ gồm: số: 08 ngày 19/01/2023, được tính lãi phạt chậm trả lãi đến ngày chuyển sang nợ quá hạn: 19/7/2023; tổng cộng là 126.362 đồng; số: 09 ngày 19/01/2023, phạt chậm trả lãi được tính đến ngày 19/7/2023 là: 122.257 đồng; số: 10 ngày 27/01/2023, phạt chậm trả lãi được tính đến ngày 27/7/2023 là: 345.261 đồng. Tổng cộng: 614.810 đồng.

Do đó, việc Ngân hàng kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi 11.748.073 đồng là không có cơ sở, không được chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên phần tuyên nợ gốc lãi của bản án sơ thẩm.

[3] *Xét đối với kháng cáo của Ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Đ1 đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:* Thấy rằng:

[3.1] Các Hợp đồng thế chấp đều được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, được công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khi nghĩa vụ được

bảo đảm không được thực hiện, ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại Bộ luật Dân sự và Luật Các tổ chức tín dụng. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Đối với quyền sử dụng đất do ông Lê Hoàng S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn N1 đang quản lý, sử dụng một phần đất và có nhà ở trên đất nhưng quá trình giải quyết vụ án không cung cấp được tài liệu chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất đang thế chấp. Trong khi đó, ông S là người nhận chuyển nhượng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp trước khi xác lập giao dịch thế chấp và hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo đúng quy định.

[3.3] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, áp dụng đúng quy định của pháp luật nội dung và tổ tụng khi chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời giải quyết đúng quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan.

[3.4] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn N1 cho rằng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chưa được phân chia, thấy rằng trong vụ án này các ông không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh mình có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất đang thế chấp hoặc có quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T5, ông T2 hoặc ông S là trái pháp luật. Do đó, không có căn cứ để xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu hoặc hạn chế quyền xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng.

[3.5] Cấp sơ thẩm cũng đã xem xét đầy đủ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ1 và ông N1 khi xác định các căn nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của các ông; đồng thời quyết định khi xử lý tài sản thế chấp thì ưu tiên cho gia đình các ông được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không thực hiện quyền ưu tiên thì được thanh toán giá trị nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng theo giá trị tại thời điểm xử lý tài sản. Việc giải quyết này vừa bảo đảm quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận thế chấp, vừa bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản gắn liền với đất của người đang quản lý, sử dụng, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự.

[3.6] Tại cấp phúc thẩm, ông Đ1 và ông N1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án hoặc chứng minh cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nên không chấp nhận kháng cáo của ông Đ1 và ông N1.

[4] Đối với 03 ngôi mộ hiện có trên phần đất thế chấp:

[4.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên một phần diện tích đất thuộc tài sản thế chấp do ông S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện có 03 ngôi mộ tại thửa 48 (người thân của ông B và bà T7) nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần diện tích đất có mộ. Đề nghị: xử lý xem xét tách một phần diện tích đất này để xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

[4.2] Như vậy, các đương sự đều thống nhất đây là các ngôi mộ đã tồn tại trên đất từ trước, không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp và cũng không thuộc phạm vi giao dịch bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký. Không xử lý đối với phần diện tích 03 ngôi mộ tại thửa 48 tờ bản đồ số 4, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

[4.3] Diện tích cụ thể các bên thoả thuận tại giai đoạn thi hành án do phần đất này chưa vẽ chi tiết diện tích đất, việc sử dụng lối đi trên chỉ nhằm thăm viếng, chăm sóc mộ, không làm ảnh hưởng đến những người nhận chuyển nhượng tài sản. Từ những phân tích trên, xét thấy cần giữ lại phần đất có các ngôi mộ, không xử lý phát mãi khi thi hành án.

[5] Các nội dung kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ông N1 và ông Đ1; giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định. Chỉ có sửa lại 01 phần bản án sơ thẩm, không xử lý với phần diện tích 03 ngôi mộ tại thửa 48 tờ bản đồ số 4 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

[6] Xét Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ1 phải chịu theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H); chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 và Nguyễn Văn N1.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại số 04/2026/KDTM-ST ngày 03/04/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ (về phần tuyên xử lý tài sản thế chấp liên quan đến phần đất nền mộ tại thửa 48, tờ bản đồ số 4). Giữ Y phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 03/04/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ (về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn S1 Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21336/22MN/HĐTD ngày 09/06/2022 và các Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H, tạm tính đến ngày 31/3/2026 là: tổng cộng: 5.995.872.629 đồng (Năm tỷ chín trăm chín mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm hai mươi chín đồng); trong đó:

- Nợ gốc: 4.014.867.456 đồng.
- Lãi trong hạn: 43.698.325 đồng.
- Lãi quá hạn nợ gốc: 1.936.692.038 đồng.
- Lãi phạt chậm trả lãi: 614.810 đồng.

Và lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2026 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Cụ thể, các khoản nợ bị đơn còn thiếu phải thanh toán cho nguyên đơn của các Khế ước nhận nợ:

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 21/12/2022: vốn gốc: 695.767.456 đồng + lãi: 331.781.000 đồng; tổng cộng: 1.027.548.456 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022: vốn gốc: 614.000.000 đồng + lãi 292.789.685 đồng; tổng cộng: 906.789.685 đồng (Chín trăm lẻ sáu triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm tám mươi lăm đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 19/01/2023: nợ vốn gốc: 650.000.000 đồng + nợ lãi 312.058.056 đồng; tổng cộng: 962.058.056 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm tám mươi lăm ngàn không trăm năm mươi sáu đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN09 ngày 19/01/2023, nợ vốn gốc: 625.100.000 đồng + lãi 300.103.739 đồng; tổng cộng: 925.203.739 đồng (Chín trăm hai mươi lăm triệu hai trăm lẻ ba ngàn bảy trăm ba mươi chín đồng).

- Khế ước nhận nợ số 21336/22MN/HĐTD/KUNN10 ngày 27/01/2023, nợ: nợ vốn gốc: 1.430.000.000 đồng + nợ lãi 744.272.693 đồng; tổng cộng: 2.174.272.693 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm chín mươi ba đồng).

2. Nếu bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của các hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bị đơn, cụ thể:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 22252/22MN/HĐBĐ ngày 09/06/2022, giữa ông Lê Văn C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H. Tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 727, tờ bản đồ số 10, diện tích 10.222,7m² (đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01859 ngày 08/9/2016, xác nhận do ông Lê Văn C đứng tên ngày 06/6/2022.

2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 36598/22MN/HĐBĐ ngày 02/12/2022, giữa ông Lê Hoàng A với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa 859, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 87,4m² (ODT), tọa lạc tại Hẻm A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ (phường T, quận N cũ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01466 ngày 25/11/2022 của ông Lê Hoàng A đứng tên.

2.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 26051/22MN/HĐBĐ ngày 12/07/2022, giữa ông Lê Hoàng S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ (phường T, quận B, thành phố Cần Thơ cũ), tại:

- Thửa 453, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09782, cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 453 là tài sản thuộc sở hữu của gia đình ông Nguyễn Văn N1. Ông Nguyễn Văn N1 được hưởng giá trị nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 453.

- Thửa 47, tờ bản đồ số 4, diện tích 206m² (CLN) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09780 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 47 là tài sản thuộc sở hữu của gia đình ông Nguyễn Văn Đ1. Ông Nguyễn Văn Đ1 được hưởng giá trị nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tại thửa 47.

- Thửa 48, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022.

Trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp nếu có phát mãi tài sản thế chấp thì dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Hoàng S đứng tên) cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ1; gia đình ông Nguyễn Văn N1 là người đang ở trên đất. Nếu gia đình ông Nguyễn Văn Đ1, gia đình ông Nguyễn Văn N1 không đăng ký mua thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn N1 được nhận giá trị căn nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất của ông Đ1, trên đất ông N1 đang ở tại thời điểm phát mãi.

Khi xử lý tài sản thế chấp (trừ phần diện tích 03 ngôi mộ) tại thửa 48 tờ bản đồ số 4, trên diện tích 200m² (ODT) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09781 cấp ngày 10/5/2022 do ông Nguyễn Thanh T2 đứng tên, cập nhật xác nhận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng S đứng tên ngày 28/6/2022. (Diện tích cụ thể các bên thoả thuận tại giai đoạn thi hành án do phần đất này chưa vẽ chi tiết diện tích đất, việc sử dụng lối đi trên chỉ nhằm thăm viếng, chăm sóc mộ, không làm ảnh hưởng đến những người nhận chuyển nhượng tài sản.)

3. Đối với quyền sử dụng đất tại thửa 47, 453, 48 do ông Lê Hoàng S đứng tên: trường hợp có phát mãi tài sản, quyền sử dụng đất không còn nếu ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Đ1 hay đương sự khác nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Cẩm T5 thành vụ kiện khác để yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm T5 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và thiệt hại (nếu có) tại Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi; tổng cộng là: 11.748.073 đồng (Mười một triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn không trăm bảy mươi ba đồng).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.580.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 11.580.000đ (Mười một triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng).

6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

6.1 Bị đơn phải chịu 113.995.900 đồng (Một trăm mười ba triệu chín trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm đồng) án phí.

6.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.102.000đ theo biên lai số 0001888 ngày 10/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 53.102.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại.

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H) phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Chuyển 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nguyên đơn đã đóng theo Biên lai thu số 0008444 ngày 04 tháng 05 năm 2026 thành án phí phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Chuyển 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ1 đóng theo Biên lai thu số 0007300 ngày 16 tháng 04 năm 2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 05/8/2026).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- THADS TPCT;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;

- VKSND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Minh Trang