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: **453**/2026/DS-PT
Ngày: 15/5/2026
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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 484/2026/QĐXXPT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2. Địa chỉ: 4 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; nay là phường R, tỉnh An Giang**.**

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Hồng Q, Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: số C Đại lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ *(văn bản ủy quyền ngày 10/9/2025)*.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm: 1979.

Bà Huỳnh Kim N, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang; nay là xã H, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị B, sinh năm: 1949.
- Ông Trần Văn Út E, sinh năm: 1979.
- Bà Trần Thị D, sinh năm: 1985.
- Ông Trần Văn K, sinh năm: 1973.
- Bà Phạm Thanh T, sinh năm: 1973.
- Anh Trần Nhựt M1, sinh năm: 2005.
- Anh Trần Tiến Đ, sinh năm: 2007.
- Ông Trần Văn S, sinh năm: 1962.

- Bà Nông Thị N1, sinh năm: 1967.

- Chị Trần Thị Thu T1, sinh năm: 1994; ủy quyền tố tụng cho bà N1 (*văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024*).

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1963.

- Bà Trần Kim S1.

Tất cả cùng cư trú: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang; nay là xã H, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K2 thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Trần Văn M và bà Huỳnh Kim N có ký hợp đồng tín dụng số 440/20/HĐTD/0902-7926 ngày 25/8/2020 để vay của Ngân hàng TMCP K2 số tiền 700 triệu, mục đích bổ sung vốn nuôi lươn; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 10,6%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm nộp lãi 10%/năm. Hợp đồng tín dụng được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 611.01/19/HĐTC-BĐS/0902-1481 ngày 31/10/2019 giữa Ngân hàng với ông M, bà N và Hợp đồng thế chấp số 611.02/19/HĐTC-BĐS/0902.1481 ngày 31/10/2019 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị B; đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 31/10/2019.

Bị đơn đã thanh toán tiền lãi trong hạn 37.404.931đ, sau đó không tiếp tục thanh toán. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Buộc ông M, bà N phải thanh toán cho Ngân hàng K2 tổng số tiền 1.159.477.478đ; trong đó nợ gốc 700 triệu, lãi suất tính đến ngày 14/8/2025: trong hạn còn lại 12.400.548đ, phạt chậm trả 4.926.245đ, lãi quá hạn 442.150.685đ và phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không có khả năng trả nợ, thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo 02 hợp đồng thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

* *Bị đơn ông Trần Văn M và bà Huỳnh Kim N trình bày*:

Bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng K2 để vay số tiền như Ngân hàng trình bày là đúng. Để đảm bảo cho số nợ vay thì bị đơn và mẹ ruột là bà Lê Thị B có ký 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bị đơn và của bà Lê Thị B với Ngân hàng. Bị đơn đồng ý trả nợ vay theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng xin được trả dần.

Đối với bà N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

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

+ Bà Lê Thị B trình bày: Bà có ký tên thế chấp quyền sử dụng đất của bà cho Ngân hàng để con là Trần Văn M vay tiền, nhưng phần đất này thực tế bà đã cho các con khi các con lập gia đình. Thời gian bà cho cách đây mấy chục năm, không nhớ rõ nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất, cho từ trên đầu ngàn đi

xuống gồm: Trần Văn K 03 công tầm 03m, Trần Văn S 03 công tầm 3m, Trần Thị T2 03 công tầm 03m. Riêng ông K và bà T2, được cho thêm mỗi người 01 nền nhà không nhớ diện tích cụ thể. Ông K cất nhà gần 20 năm nay. bà T2 thì mới cất nhà năm 2023.

+ Bà Nông Thị N1 và ông Trần Văn S có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 16/02/2022, ông M và bà N có bán cho ông bà phần đất 100m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất (tại ấp M, xã H) với số tiền 350 triệu. Ông bà đã trả được 150 triệu, còn lại 200 triệu bị đơn cam kết qua năm 2023 sẽ làm thủ tục chuyển tên xong trả đủ, nhưng đến nay vẫn chưa sang tên. Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 150 triệu và lãi suất từ ngày 16/02/2022 đến nay theo quy định.

Ngoài ra trước năm 1986 ông bà được mẹ là bà Lê Thị B cho 04 công đất tầm 03m, sử dụng ổn định đến nay nhưng giấy đất bà B vẫn đứng tên. Ông bà yêu cầu được ổn định sử dụng phần này vì cha mẹ đã cho mấy chục năm nay. Riêng phần đất ông M cố cho con của ông bà là Trần Thị Thu T1 03 công tầm 03m, phần này cũng giáp với phần bà B cho ông bà.

Tuy nhiên sau đó bà N1, ông S có đơn rút yêu cầu độc lập về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đòi lại tiền giữa ông bà với bị đơn.

+ Chị Trần Thị Thu T1 có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 30/6/2021, ông M, bà N có cố cho chị 0 công đất tầm lớn với số tiền 80 triệu và chị đã cho cha là ông S canh tác. Nay chị yêu cầu ông M, bà N trả tiền lại cho chị và cha chị sẽ trả lại đất cho ông M. Tuy nhiên, sau đó bà N1 là đại diện ủy quyền của chị T1 đã rút lại yêu cầu bị đơn trả số tiền 80 triệu.

+ Ông Trần Văn K, bà Phạm Thanh T có yêu cầu độc lập trình bày: Vào năm 2002 cha là Trần Văn K1 (chết) và mẹ Lê Thị B có đồng ý cho vợ chồng ông 0 công đất ruộng và 01 nền nhà ngang 4m x dài 40m, việc cho đất không có làm giấy tờ nhưng tất cả thành viên trong gia đình đều biết. Phần đất đã cho thì bà B vẫn còn đứng tên trên giấy đất. Do nhu cầu làm ăn nên bà Ba ký tên cho ông M vay tiền Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu trả nợ, ông bà yêu cầu ổn định sử dụng phần đất và nhà vì cha mẹ đã cho vợ chồng mấy chục năm nay và hiện tại có 02 người con cùng ở chung nhà.

+ Bà Trần Thị T2 có yêu cầu độc lập trình bày: Vào năm 2002 cha là Trần Văn K1 (chết) và mẹ Lê Thị B có đồng ý cho bà 0 công đất ruộng và 01 nền nhà ngang 4m x dài 40m, việc cho đất không có làm giấy tờ nhưng tất cả thành viên trong gia đình đều biết. Phần đất đã cho thì bà B vẫn còn đứng tên trên giấy đất. Do nhu cầu làm ăn nên bà Ba ký tên cho ông M vay tiền Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu trả nợ. Bà có yêu cầu được ổn định sử dụng phần đất và căn nhà nêu trên.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Trần Văn M và Huỳnh Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K2 tổng số tiền 1.159.477.478đ; trong đó: Nợ gốc 700.000.000đ; Lãi suất tính đến ngày

14/8/2025: lãi trong hạn còn lại 12.400.548đ, phạt chậm trả là 4.926.245đ, lãi quá hạn là 442.150.685đ.

Trường hợp bị đơn không trả nợ thì Ngân hàng TMCP K2 có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tại sản thế chấp để thu hồi nợ (trừ phần đất có các căn nhà) theo các hợp đồng thế chấp QSDĐ: số 611.01/19/HĐTC-BĐS/0902-1481 ký ngày 31/10/2019 giữa Ngân hàng với bị đơn và số 611.02/19/HĐTC-BĐS/0902.1481 ký ngày 31/10/2019 giữa Ngân hàng với bà Lê Thị B (theo 03 Mảnh trích đo địa chính cùng ngày 18/9/2024 của Công ty Cổ phần Đ1).

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nông Thị N1, ông Trần Văn S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 16/02/2022 giữa ông bà với bị đơn và số tiền chuyển nhượng 150 triệu cùng lãi suất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nông Thị N1, ông Trần Văn S về yêu cầu được ổn định sử dụng 04 công đất tầm 03m do bà Lê Thị B cho.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Trần Thị Thu T1 về yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 80.000.000 đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2, ông Trần Văn K về yêu cầu ổn định sử dụng phần đất và nhà do bà Lê Thị B cho.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/9/2025 nguyên đơn nhận được bản án sơ thẩm, ngày 14/10/2025 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tất cả tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt và xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn và những người liên quan trong vụ án vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ, đề nghị áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm cho nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ; Người liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án yêu cầu được ổn định diện tích đất đã xây dựng nhà ở do đã được cha mẹ cho từ rất lâu. Cấp sơ

thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[3] Cấp sơ thẩm cho rằng: "*Đối với các căn nhà có trên đất của bà B thế chấp gồm: Lê Thị B, Trần Thị T2, Trần Văn K, Trần Văn S. Xét hợp đồng thế chấp không đề cập đến tài sản thế chấp nên khi xử lý tài sản thế chấp cần ổn định lại phần diện tích có các căn nhà của những người nêu trên còn chỗ ở.... Trường hợp bị đơn không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ (trừ phần đất có các căn nhà)*", lập luận này không phù hợp và không đúng quy định. Bởi lẽ, hợp đồng thế chấp tài sản giữa vợ chồng bị đơn Trần Văn M, Nguyễn Thị N2 và người liên quan bà Lê Thị B với Ngân hàng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[4] Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành và được công bố theo ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu: "…*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật*…". Tuy nhiên, trong quá trình yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp các bên đương sự có quyền thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp. "*... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)*...". Do đó, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ và các chủ sở hữu nhà không phải là người sử dụng đất nếu có nhu cầu thì có quyền thỏa thuận với Ngân hàng để được mua lại theo thỏa thuận.

[5] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[6] Về án phí phúc thẩm, kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K2.

2/- Sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung: "*Trường hợp ông Trần Văn M, bà Huỳnh Kim N không trả nợ thì Ngân hàng TMCP K2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tại sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 611.01/19/HĐTC-BĐS/0902-1481 của ông Trần Văn M, bà Huỳnh Kim N và số 611.02/19/HĐTC-BĐS/0902.1481 của bà Lê Thị B; ký cùng ngày 31/10/2019 với Ngân hàng TMCP K2*".

3/- Giữ nguyên các nội dung quyết định còn lại của bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ.

4/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu nên được nhận lại 300.000đ theo Biên lai số 0006969 ngày 22/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV13.
- Phòng THADS KV13.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).