

**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: 1301/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 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 Thọ.

Các Thẩm phán:

Bà Hà Thị Phương Thanh

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Sơn – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Lộc-Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1165/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5-Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1529/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng H4.

Địa chỉ: Tòa nhà N, đường H, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Quốc V – Nhân viên phòng khách hàng doanh nghiệp và cá nhân Ngân hàng H4 – Chi nhánh S.

Địa chỉ: Số F, V, Phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đồng Quốc N; địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Ngọc N1; địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đồng Quốc N (có mặt)

2/ Bà Lý Thị L

3/ Chị Đoàn Ngọc T

4/ Anh Đoàn Tô Trí M (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện ủy quyền của bà L, bà T:* Bà Trần Thúy Q, sinh năm: 1991, địa chỉ: L đường C, khu dân cư M, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ (có mặt).

5/ Ông Đoàn Trung H (đã chết)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

- Bà Lý Thị L

- Chị Đoàn Ngọc T

Đại diện ủy quyền của bà L, bà T là bà Trần Thúy Q, sinh năm: 1991, nơi cư trú: L đường C, khu dân cư M, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ.

- Ông Đoàn Trung D, sinh năm 1981

Địa chỉ: số D đường D, khu vực C, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Đoàn Minh T1, sinh năm: 1983

Địa chỉ: ấp T, khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Đoàn Thanh L1, sinh năm: 1986

Địa chỉ: số D đường D, khu vực C, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Ông Đoàn Minh T2, sinh năm: 1988

Địa chỉ: số D đường D, khu vực C, phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Bà Lý Thị Đ (Tên gọi khác Lý Kim Đ1)

- Ông Tô Văn H1

Cùng địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ (bà Đ1, ông H1 vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị Đ và ông Tô Văn H1 là ông Tô Khánh H2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: số F đường L, phường P, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị Lệ H3 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Đồng Quốc N và người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan bà Lý Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng trình bày: Ông Đồng Quốc N có vay tiền của Q2 Chi nhánh S (nay là Ngân hàng H4 - Chi nhánh S) (viết tắt là Ngân hàng) với số tiền vay là: 1.020.000.000 đồng, gồm 02 hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, số tiền vay: 250.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (từ 16/06/2011 đến ngày 16/06/2012); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,85%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh lúa gạo.

- Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012, số tiền vay: 770.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (từ 23/03/2012 đến ngày 23/03/2013); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,70%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh xay xát, mua bán lúa gạo.

Để đảm bảo số tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, ông Đồng Quốc N có thể chấp quyền sử dụng đất diện tích: 291,8m²; loại đất ODT + LNK; thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011.

Để đảm bảo số tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012 thì ông Đồng Quốc N và bà Nguyễn Ngọc N1 có thể chấp 06 tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 016.16/12/HĐTC ngày 22/03/2012, cụ thể các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích: 7.592m²; loại đất trồng cây lâu năm khác; thửa đất số 534; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000039 do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

- Quyền sử dụng đất diện tích: 4.910m²; loại đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 851; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000028 do UBND huyện T cấp ngày 15/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

- Quyền sử dụng đất diện tích: 1.123m²; loại đất trồng cây lâu năm khác; thửa đất số 888; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000027 do UBND huyện T cấp ngày 13/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

- Quyền sử dụng đất diện tích: 710m²; loại đất : ONT + LNK; thửa đất số 281; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000029 do UBND huyện T cấp ngày 13/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

- Quyền sử dụng đất diện tích: 1.340m²; loại đất Lâu dài (SKC) + CLN;

thửa đất số 847; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000050 do UBND huyện T cấp ngày 19/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

- Quyền sử dụng đất diện tích: 5.420m²; loại đất ONT + LNK; thửa đất số 887; tờ bản đồ số 5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000038 do UBND huyện T cấp ngày 13/07/2010 cho hộ ông Đồng Quốc N.

Từ khi vay cho đến nay ông Đồng Quốc N mới trả lãi được số tiền 53.555.333 đồng, chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng H4. Tổng dư nợ gốc còn lại của 02 hợp đồng tín dụng là: 1.020.000.000 đồng; lãi tạm tính đến ngày 22/4/2026 là 3.262.405.800 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 4.282.405.800 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 090.08/11 ngày 16/06/2011, tổng cộng gốc và lãi là: 1.218.068.800 đồng (trong đó vốn gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 155.650.000 đồng, lãi quá hạn 812.418.800 đồng).

Vì vậy Ngân hàng H4 yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc ông Đồng Quốc N phải trả cho Ngân hàng H4 số tiền vốn và lãi theo hai hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 22/4/2026 là 4.282.405.800 đồng (trong đó tiền vốn 1.020.000.000 đồng; lãi 3.262.405.800 đồng) và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi trả dứt nợ.

Trong trường hợp ông N thanh toán một phần hoặc không thanh toán vốn gốc và lãi thì Ngân hàng H4 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ra quyết định phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 016.16/12/HĐTC ngày 22/03/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011 mà các bên đã ký kết cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để Ngân hàng H4 thu hồi nợ.

Bị đơn ông Đồng Quốc N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho bà Nguyễn Ngọc N1 trình bày:

Ông Đồng Quốc N thừa nhận có vay tiền của Q1 tín dụng Trung ương Chi nhánh S (nay là Ngân hàng H4 Chi nhánh S) với số tiền vay là: 1.020.000.000 đồng, gồm 02 hợp đồng tín dụng :

- Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, số tiền vay: 250.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (từ 16/06/2011 đến ngày 16/06/2012); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,85%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh lúa gạo.

- Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012, số tiền vay: 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng); thời hạn vay 12 tháng (từ 23/03/2012 đến ngày 23/03/2013); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,70%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh xây xát, mua bán lúa gạo.

Để đảm bảo số tiền vay của Hợp đồng, ông đã thế chấp các tài sản như nguyên đơn trình bày trên.

Trong số các thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng, đối với thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 giấy chứng CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011, trước đây ông N có chuyển nhượng cho bà L, ông H, diện tích đất 105,2m² và chuyển nhượng cho ông H1, bà Đ diện tích đất 109,8m². Sau đó, các bên có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hiện nay đã có bản án giải quyết buộc bà L, ông H, bà Đ, ông H1 giao trả đất lại cho ông N. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nhưng các bên chưa thi hành theo bản án.

Đối với thửa 851, tờ bản đồ số 5, vào năm 2014 giữa ông N với ông C và bà H3 có lập hợp đồng đổi đất với nhau nhưng các bên chưa làm thủ tục tách, nhập thửa theo quy định. Ông C và bà H3 đã cất nhà ở ổn định cho đến nay, hiện ông C và bà H3 đang sử dụng diện tích 267,8m². Khi đổi đất phía ông N không thông báo cho Ngân hàng biết và không có sự đồng ý của Ngân hàng. Nay ông N không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng đổi đất giữa ông N với ông C, bà H3 trong cùng vụ án này. Ở giai đoạn thi hành án giữa ông với ông C, bà H3 sẽ thỏa thuận sau.

Ông N thừa nhận kể từ ngày vay cho đến nay ông N mới trả lãi được số tiền là 53.555.333 đồng, chưa trả nợ gốc. Tính đến ngày 22/4/2026, ông N còn nợ Ngân hàng số tiền vốn là 1.020.000.000 đồng.

Về lãi suất ông N yêu cầu Ngân hàng tính lãi theo mức lãi suất 0,84%/tháng, tính đến ngày 22/4/2026, ông N còn nợ số tiền lãi là 1.464.624.000 đồng.

Tổng cộng ông N còn nợ số tiền vốn và lãi là 2.484.624.000 đồng. Và đề nghị được trả số tiền gốc và lãi 2.484.624.000 đồng.

Ông N và bà N1 đồng ý cho Ngân hàng H4 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất số 016.16/12/HĐTC ngày 22/03/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011 mà các bên đã ký kết, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để Ngân hàng H4 thu hồi nợ. Tuy nhiên ông N đề nghị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090.08/11/HĐTC ngày 13/06/2011 trước, nếu không đủ mới phát mãi các tài sản còn lại.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lý Thị Đ và ông Tô Văn H1 là ông Tô Khánh H2 trình bày:

Qua yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của ông N phía bà Đ và ông H1 không có ý kiến gì. Hiện nay phần đất diện tích 109,8m², tại thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20, Giấy CNQSD đất số CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N do bà H1 và ông Đ đang quản lý, sử dụng. Hiện bản án dân sự phúc thẩm số 245/2023/DS-PT ngày 22/12/2023 của TAND tỉnh Sóc Trăng về việc giải quyết tranh chấp giữa ông Đồng Quốc N với bà Đ và

ông H1 đã có hiệu lực pháp luật. Phía bà Đ và ông H1 đã có đơn yêu cầu thi hành án, tuy nhiên hiện nay các bên chưa thi hành theo quyết định của bản án. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nói trên thì ông Đ và H1 đồng ý giao toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi thu hồi nợ.

- Tại Văn bản phúc đáp ngày 24/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L và bà Đoàn Ngọc T trình bày:

Phần đất diện tích 99m², tại thửa đất số 285, tờ bản đồ số 20 Giấy CNQSD đất số phát hành BE 278398, sổ vào sổ CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N do ông N chuyển nhượng cho ông Đoàn Trung H và bà Lý Thị L vào ngày 07/01/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H và bà L cất nhà ở kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay. Tại thời điểm ông N thế chấp tài sản trên phía Ngân hàng không có thẩm định tài sản thế chấp, không xác minh làm rõ tài sản gắn liền trên đất. Do đó bà T và bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản án sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H4:

Buộc ông Đồng Quốc N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H4 tổng số tiền gốc và lãi vay tính đến hết ngày 22/4/2026 là 4.282.405.800 đồng (trong đó tiền vốn vay là 1.020.000.000 đồng, lãi trong hạn là 554.343.200 đồng, lãi quá hạn là 2.708.062.600 đồng), cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 090.08/11 ngày 16/06/2011, tổng cộng gốc và lãi là: 1.218.068.800 đồng (trong đó vốn gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 155.650.000 đồng, lãi quá hạn 812.418.800 đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 016.16/12 ngày 23/03/2012, tổng cộng gốc và lãi là: 3.064.337.000 đồng (trong đó vốn gốc 770.000.000 đồng, lãi trong hạn 398.693.200 đồng, lãi quá hạn 1.895.643.800 đồng).

Trường hợp ông Đồng Quốc N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, thì Ngân hàng H4 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích: 291,8m²; loại đất ODT + LNK; thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt diện tích 82,5m², kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phòng nhựa, mái lợp tol, mái che trước diện tích 8,4m², kết cấu khung sắt, mái lợp tol, tường rào dài 31,2m, cao 2,3m, kết cấu tường xây gạch, cột bê tông, 02 cây dừa, 03 cây mít, 01 cây sa kê, 01 cây chanh, 01 bụi chuối để Ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp ông Đồng Quốc N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012, thì

Ngân hàng H4 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp các thửa 534, 851, 888, 281, 847, 887 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để Ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản thế chấp nói trên được đưa ra phát mãi để Ngân hàng thu hồi nợ buộc bà L, ông H, ông M, bà T giao diện tích đất 105,2m² thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt diện tích 82,5m² trên đất. kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong nhựa, mái lợp tol, mái che trước diện tích 8,4m², kết cấu khung sắt, mái lợp tol.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 và bà Đ đồng ý giao diện tích đất 109,8m² thửa đất số 285 cùng các tài sản trên đất của ông H1, bà Đ cho Ngân hàng phát mãi tài sản. Buộc ông C và bà H3 giao diện tích 267,8m² thửa đất số 851 cùng căn nhà và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp; tuyên về án phí dân sự sơ thẩm chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04 tháng 5 năm 2026, ông Đồng Quốc N kháng cáo bản án sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 24/4/2024, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần lãi suất, cho ông trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng N2 10%/năm, tương ứng 0,84%/tháng.

Ngày 22/5/2026, Bà Lý Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 24/4/2024 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến phần đất 99m² tại thửa 285 do bà đang quản lý, sử dụng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không thống nhất với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc miễn giảm cho ông N nếu ông N có thiện chí thực hiện nghĩa vụ trả nợ tốt có thể để xem xét trong giai đoạn thi hành án.

Bị đơn ông Đồng Quốc N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/3/2012 thỏa thuận cho ông vay 850.000.000 đồng nhưng chỉ giải ngân cho ông 750.000.000 đồng nên không đủ xoay sở dẫn đến làm ăn không hiệu quả, ông không có tiền trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các lý do đại diện hợp pháp của bà L cho rằng, áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa bà L và ông N. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp thành phố Cần Thơ lại căn cứ Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố C để tuyên hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như sau:

Do cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp Kinh doanh thương mại nhưng chưa kiểm tra đủ các điều kiện đã thụ lý. Sau đó xác định ông N không có đăng ký kinh doanh nên đã chuyển xét xử bằng vụ án dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ chứng cứ là Bản án phúc thẩm số 134/2026/DS-PT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để quyết định về nội dung vụ án nên xác định đây là chứng cứ quan trọng nhưng không thu thập để lưu hồ sơ.

Mặc dù có những thiếu sót trên nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên đề nghị rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đồng Quốc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị L kháng cáo, xét đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên đã được triệu tập hợp lệ. Mặt khác, việc vắng mặt những người này không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quốc N thấy rằng:

Nguyên đơn Ngân hàng và bị đơn ông Đồng Quốc N khai thống nhất với nhau về việc bị đơn có vay Ngân hàng số tiền: 1.020.000.000 đồng, gồm 02 hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, số tiền vay: 250.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (từ 16/06/2011 đến ngày 16/06/2012); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,85%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh lúa gạo.

+ Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012, số tiền vay: 770.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng (từ 23/03/2012 đến ngày 23/03/2013); lãi suất cho vay có điều chỉnh là: 1,70%/tháng; mục đích vay vốn: kinh doanh xay xát, mua bán lúa gạo.

Ông N chỉ trả cho Ngân hàng số tiền lãi 53.555.333 đồng, chưa trả nợ gốc. Tính đến ngày 22/4/2026, ông N còn nợ Ngân hàng số tiền vốn là 1.020.000.000 đồng.

Xét thấy mặc dù 02 hợp đồng tín dụng ông N vay có thời hạn 12 tháng, tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện, thời hiệu khởi kiện đã hết. Tuy nhiên quá trình hòa giải, ông N thừa nhận còn nợ Ngân hàng tiền gốc, lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng xin được trả lãi dần. Với việc thừa nhận nghĩa vụ, căn cứ Điều 157 của Bộ luật Dân sự, thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi là phù hợp.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu được áp dụng mức lãi suất cơ bản Ngân hàng N2 quy định 10%/năm tương ứng 0,84%/tháng, xét tại thời điểm vay thì căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của Tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

Do đó, Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, lãi suất các bên thỏa thuận là 1,85%/tháng và Hợp đồng tín dụng số 016.16/12/HĐTD ngày 23/03/2012, lãi suất được thỏa thuận 1,70%/tháng là phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng trên là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu áp dụng lãi suất 10%/năm là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà Lý Thị L về liên quan đến phần đất 99m² tại thửa 285 do bà nhận chuyển nhượng của ông N vào năm 2011. Qua đo đạc thực tế phần đất bà L quản lý, sử dụng có diện tích 105,2m².

Xét thấy giữa ông N và bà L trước đây phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và vụ án đã được giải quyết xong. tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2026/DS-PT ngày 06/3/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đồng Quốc N với bà Lý Thị L và ông Đoàn Trung H đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với bà L, ông H vô hiệu. Buộc bà L và ông H, ông M, bà T giao trả cho ông N quyền sử dụng đất diện tích 105,2m² thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khóm D, Phường C, thành phố S, nay là khu vực A, phường P, thành phố Cần Thơ, theo Giấy CNQSD đất số phát hành BE 278398, số vào sổ CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N và tài sản gắn liền trên đất là

căn nhà trệt diện tích 82,5m², kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong nhựa, mái lợp tol, mái che trước diện tích 8,4m², kết cấu khung sắt, mái lợp tol, cho ông Đồng Quốc N. Buộc ông Đồng Quốc N trả lại cho bà L, ông H số tiền chuyển nhượng 110.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại và hoàn trả giá trị căn nhà số tiền 628.622.005 đồng.

Căn cứ Điều 19 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, “*Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật phải được thi hành*”. Xét thấy, bản án đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nhưng xác định đây là hợp đồng song vụ, xác định nghĩa vụ của cả hai bên phải thực hiện, theo đó bên bà L, ông H, ông M, bà T có nghĩa vụ giao lại đất và nhà cùng công trình trên đất do bà L, ông H, ông M, bà T xây cất cho ông N; ông N phải có trách nhiệm trả lại giá trị QSDĐ là 110.000.0000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 628.622.005 đồng cho bà L, ông H. Hiện nay, ông N chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L. Mặt khác, ông N chuyển nhượng đất cho bà L vào ngày 07/01/2011 thì bà L đã cất nhà ở trước khi ông N thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Thời điểm nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không xem xét thẩm định để phát hiện người thứ ba đang quản lý, sử dụng đất nên nên xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại điều 133 Bộ luật dân sự. Mặt khác, theo nội dung hợp đồng thế chấp tài sản, các bên không thuận việc thế chấp tài sản trên đất, mặc dù tại Điều 10 của hợp đồng thế chấp có thỏa thuận “*mọi công trình, diện tích xây dựng do bên thế chấp xây dựng mới, sửa chữa hoặc nâng cấp thêm tài sản gắn liền với đất đương nhiên thuộc tài sản thế chấp*” nhiên nhiên, công trình, tài sản trên đất do gia đình bà L xây cất không phải của ông N. Bên cạnh đó, thửa đất số 285 thời điểm thẩm định giá cho vay giá trị giá toàn bộ thửa đất 291,8m² là 530.000.000 đồng nhưng khoản nợ của ông N đến ngày 22/4/2006 cả gốc và lãi là 1.218.068.800 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng nếu phát mãi hết tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng cũng không đủ trả nợ cho Ngân hàng, ông cũng không còn tài sản nào khác nên việc cấp sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn được phát mãi toàn bộ thửa đất 285, nhà cửa công trình xây dựng trên đất để đảm bảo khoản vay của ông N cho Ngân hàng là thiệt thòi quyền lợi cho bà L vì có thể dẫn đến việc bà L mất số tiền đã bỏ ra nhận chuyển nhượng đất cũng như tài sản nhà cửa, công trình kiến trúc do bà L, ông H xây cất nếu tài sản thế chấp không đủ hoặc chỉ đủ đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng mà ông N không còn tài sản nào khác.

Do đó, cần thiết chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Thị L, công nhận cho Ngân hàng được phát mãi toàn bộ diện tích đất tại thửa 285, các công trình kiến trúc trên đất nhưng phải giao lại giá trị tài sản công trình kiến trúc trên đất (do bà L, ông H xây cất) tại thửa 285 cho ông N để ông N thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L, ông H theo Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2026/DS-PT ngày 06/3/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, sau khi thi hành án xong nghĩa vụ theo bản án cho bà L, ông H, phần dư còn lại mới được thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng.

[3] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử thống nhất một phần quan điểm

của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quốc N, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Thị L, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Các phần quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập xem xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Quốc N phải chịu nhưng thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Do kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đồng Quốc N về yêu cầu xem xét mức lãi suất theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng N2 10%/năm.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lý Thị L về việc yêu cầu xem xét việc phát mãi thế chấp phần đất bà nhận chuyển nhượng 99m² thuộc thửa 285.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Cần Thơ.

Căn cứ:

- Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010.
- Điều 342, Điều 343, Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 325 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H4:

1.1. Buộc ông Đồng Quốc N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H4 tổng số tiền gốc và lãi vay tính đến hết ngày 22/4/2026 là 4.282.405.800 đồng (trong đó tiền vốn vay là 1.020.000.000 đồng, lãi trong hạn là 554.343.200 đồng, lãi quá hạn là 2.708.062.600 đồng), cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 090.08/11 ngày 16/06/2011, tổng cộng gốc và lãi là: 1.218.068.800 đồng (trong đó vốn gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 155.650.000 đồng, lãi quá hạn 812.418.800 đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 016.16/12 ngày 23/03/2012, tổng cộng gốc và lãi là: 3.064.337.000 đồng (trong đó vốn gốc 770.000.000 đồng, lãi trong hạn

398.693.200 đồng, lãi quá hạn 1.895.643.800 đồng).

1.2. Kể từ ngày 23/4/2026 ông Đồng Quốc N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong 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.

1.3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng H4 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đồng Quốc N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 090.08/11/HĐTD ngày 16/06/2011, thì Ngân hàng H4 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích: 291,8m²; loại đất ODT + LNK; thửa đất số 285; tờ bản đồ số 20 theo Giấy CNQSD đất số phát hành BE 278398, số vào sổ CH00776 do UBND thành phố S cấp ngày 01/06/2011 cho ông Đồng Quốc N cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt diện tích 82,5m², kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong nhựa, mái lợp tol; mái che trước diện tích 8,4m², kết cấu khung sắt, mái lợp tol; tường rào dài 31,2m, cao 2,3m, kết cấu tường xây gạch, cột bê tông nhưng phải giá trị tài sản gắn liền trên đất do bà L, ông H xây cất là căn nhà trệt diện tích 82,5m², kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong nhựa, mái lợp tol; mái che trước diện tích 8,4m², kết cấu khung sắt, mái lợp tol; tường rào dài 31,2m, cao 2,3m, kết cấu tường xây gạch, cột bê tông cho ông Đồng Quốc N để ông N thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà L, ông H theo Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2026/DS-PT ngày 06/3/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án theo bản án nếu còn dư được thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Quốc N được miễn, bà Lý Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

6. Các phần quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập xem xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 6, Điều 7, 8, 34, 36 và Điều 71 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;

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

- VKSND Tp. Cần Thơ;
- TAND, VKSND, Phòng THADS khu vực 5 - Cần Thơ;
- Lưu: HSVA.

Lê Thị Thọ