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: 619/2026/DS-PT
Ngày: 23 - 6 - 2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Nguyễn Hữu Bằng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - 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 Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 580/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 602/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Đỗ Trọng T**, sinh năm 1958. *(có mặt)*

2. Bà **Trần Thị Xuân L**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Số 95/2K, đường Nguyễn Thông, phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

+ Ông **Đỗ Trọng T,** sinh năm 1958 (*Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024*).

+ Ông **Cao Hữu S**, sinh năm 1987 (*Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2025*); địa chỉ: Số S, đường số B, KDC M, phường H, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- *Bị đơn*: Ông **Thái Phương T1**, sinh năm 1993. *(có mặt)*

Địa chỉ: Số D, khu T, trường tiểu học C, phường C, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số F, đường H, phường T, thành phố Cần Thơ.

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

1. **Ngân hàng TMCP X** (Nay Ngân hàng TMCP T6).

Địa chỉ: Tầng D, 5, 6 Tòa nhà Thành Công, Ô đất P Khu đô thị C, phường C, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số C Đại lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền (*Theo Văn bản ủy quyền số: 66/2025/UQ-GĐ ngày 25/7/2025*): Ông *Phạm Văn Triệt E* – Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ liên hệ: Số C Đại lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

2. Bà **Bùi Thị Cẩm T2**, sinh năm 1997.

Người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2024) của bà T2: Ông **Bùi Đức D**, sinh năm 1973. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số D, đường L, tổ A, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Đỗ Anh Đ**, sinh năm 1993. *(vắng mặt)*

4. Ông **Đỗ Tuấn A**, sinh năm 1987. *(vắng mặt)*

5. Bà **Đỗ Nguyễn Thùy N**, sinh năm 1987. *(vắng mặt)*

6. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1997. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số I, đường N, phường B, thành phố Cần Thơ.

7. **Văn phòng C1**; Địa chỉ: Số I, đường L, phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

8. **Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người kháng cáo: Ông Đỗ Trọng T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L trình bày:*

Ngày 20/7/2022, vợ chồng ông bà có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Thái Phương T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH02740) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý biến động ngày 31/10/2018,

17/5/2021, 21/5/2021 và ngày 06/7/2022, với đặc điểm như sau: Thửa số 45 tờ bản đồ số 34, diện tích 136,6m² tọa lạc tại số I, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, loại đất ở đô thị, diện tích xây dựng là 100,1m², diện tích sử dụng 208,0m², kết cấu nhà kiên cố, một lầu, mái tole, cột sàn bê tông cốt thép, nền lót gạch ceramic, tường gạch xây, 2 tầng. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên mang tên vợ chồng ông bà được chuyển giao cho ông Thái Phương T1 nhằm mục đích vay tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ, năm trăm triệu đồng*). Ông bà có làm hợp đồng vay tiền của ông T1 ngày 20/7/2022, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay 1%/tháng (15.000.000 đồng/tháng). Tuy nhiên, hết thời hạn vay ông T1 không trả lại giấy nhà đất nêu trên và hẹn rất nhiều lần nên ông bà không tiếp tục đóng lãi. Sau đó, ông Thái Phương T1 thỏa thuận bồi thường số tiền 480.000.000 đồng nhưng chỉ mới đưa được 80.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng chưa thanh toán cho ông bà. Khi thế chấp tài sản cho ông Thái Phương T1 thì ông bà chỉ biết ông T1 đem thế chấp Ngân hàng còn thế chấp Ngân hàng nào? Số tiền vay bao nhiêu thì ông bà hoàn toàn không biết?

Sau một thời gian thì ông bà mới biết giấy nhà đất của mình được ông T1 đưa vào thế chấp tại Ngân hàng TMCP X, chi nhánh C3. Tính đến thời điểm khởi kiện ông T1 đã trễ hẹn theo hợp đồng vay tiền gần hai năm. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 3709, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2022 giữa ông Thái Phương T1 với ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L.

+ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số: 591.0223/2022/BĐ ngày 22/8/2022 giữa ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 với Ngân hàng TMCP X, chi nhánh C3, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

+ Buộc ông Thái Phương T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như hợp đồng đã ký kết.

Đối với số tiền nợ vay Ngân hàng của ông T1 thì ông bà đồng ý thanh toán số tiền đã nhận 1.500.000.000 đồng, ông T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

** Bị đơn ông Thái Phương T1 trình bày:* Ông có quen biết con ruột ông T là ông Đỗ Anh Đ, sinh năm 1993 tại thời điểm này do gia đình của ông Đỗ Trọng T, ông Đỗ Anh Đ đều nợ xấu nên không thể vay tiền được. Vì vậy, các bên thỏa

thuận thống nhất để ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng. Toàn bộ quá trình vay tiền tại Ngân hàng TMCP X thì ông T và gia đình đều biết và hợp tác để vay tiền. Ông có chuyển cho ông Đỗ Anh Đ số tiền 500.000.000 đồng trước khi vay tiền Ngân hàng, còn số tiền 1.000.000.000 đồng ông chuyển cho ông Đỗ Trọng T sau khi Ngân hàng giải ngân tiền vay. Trong quá trình vay thì ông T có đưa cho ông hàng tháng số tiền 15.000.000 đồng là tiền lãi Ngân hàng. Sau khi hết hạn 06 tháng nhưng chưa trả lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có thỏa thuận bồi thường cho ông T số tiền 400.000.000 đồng, chứ không phải 480.000.000 đồng, ông đã thanh toán được số tiền 80.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị xác định số nợ gốc là 1.580.000.000 đồng; đối với 17 tháng tiền lãi Ngân hàng ông sẽ chịu thay ông T.

Trong quá trình hòa giải ông đề nghị ông T cùng hợp tác để ông chuyển tài sản vay sang Ngân hàng khác lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng TMCP X. Sau đó, ông sẽ tìm cách thanh toán tiền cho Ngân hàng trả lại quyền sử dụng đất cho ông T nhưng hoàn cảnh kinh tế ông hiện tại cũng khó khăn nên đề nghị ông T tiếp đóng tiền lãi Ngân hàng với số tiền 16.000.000 đồng/tháng khi tài sản chuyển sang Ngân hàng khác.

* *Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 Em trình bày*: Ngân hàng TMCP T6 (*gọi tắt P*) trước đây có tên gọi là Ngân hàng TMCP X có cho ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 591.0223/2022/HĐTD-CN ngày 22/8/2022 với những nội dung chính như sau:

+ Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng.

+ Thời hạn vay: 360 tháng.

+ Mục đích vay vốn: Bù đắp chi phí mua bất động sản là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34 tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

+ Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: Theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khế ước nhận nợ. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Cố định 24 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn trên số dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất nợ chậm trả lãi: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, P đã giải ngân cho ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 01 lần với số tiền 5.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 591.0223/2022/KƯNN-CN ngày 23/8/2022.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tín dụng nêu trên, giữa P với ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 có xác lập Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số: 591.0223/2022/BĐ ngày 22/8/2022 như sau:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, diện tích: 136,60m² tọa lạc tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266, số vào sổ cấp GCN: CH 02740 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/02/2013.

+ Tài sản 2: Nhà ở gắn liền với đất, tọa lạc tại địa chỉ đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, diện tích 100.1m², diện tích sử dụng 208.0m², kết cấu nhà kiên cố, 01 lầu, mái tole, cột sàn BTCT đổ tại chỗ, nền lót gạch ceramic, tường gạch xây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266, số vào sổ cấp GCN: CH 02740 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/02/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc) nên P có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

+ Buộc ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 591.0223/2022/HĐTD-CN ngày 22/8/2022 và các Khế ước nhận nợ cho P tạm tính đến ngày 08/7/2024 là 5.009.601.201 đồng (Trong đó, bao gồm nợ gốc: 4.777.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 224.431.299 đồng; lãi quá hạn: 7.569.902 đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 09/7/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

+ Trường hợp ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 không thanh toán được nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 34, diện tích 136,60m^2, tọa lạc tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH 02740) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T1 ngày 22/7/2022. Ngoài ra, yêu cầu phát mãi toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng

gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành cũng đều thuộc tài sản thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc sở hữu của bên thế chấp liên quan tài sản trên cũng thuộc tài sản thế chấp.

* *Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức D trình bày*: Bà Bùi Thị Cẩm T2 xác nhận có ký vào hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP X nhưng việc sử dụng tiền vay như thế nào thì bà T2 hoàn toàn không biết. Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng mặc dù giữa bà Bùi Thị Cẩm T2 với ông Thái Phương T1 đã đăng ký kết hôn nhưng chưa làm đám cưới nên chỉ ký theo yêu cầu của ông T1. Vì vậy, bà Bùi Thị Cẩm T2 không đồng ý liên đới thanh toán nợ vay với ông Thái Phương T1 theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 280/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 3709, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2022 giữa ông Thái Phương T1 và ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Thái Phương T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L số tiền 6.537.800.000 đồng (*Sáu tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*).

+ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp nhà ở

và quyền sử dụng đất số: 591.0223/2022/BĐ ngày 22/8/2022 giữa ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 với Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C3, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) và buộc ông Thái Phương T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T6.

- Buộc bị đơn ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển nợ vay tạm tính đến ngày 27/9/2025 là 5.718.495.416 đồng (Trong đó nợ gốc là 4.777.600.000 đồng, lãi trong hạn là 861.534.006 đồng và lãi quá hạn là 79.361.410 đồng). Kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ vay, ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 còn phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Nhà ở và quyền sử dụng đất đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 34, diện tích 136,60m^2, tọa lạc tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH 02740) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T1 ngày 22/7/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về, chi phí thẩm định tài sản, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên nguyên đơn ông Đỗ Trọng T đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Hữu S đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Xuân L trình bày: Căn cứ theo thỏa thuận cam kết thì ông T1 cam kết trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Việc ông T1 vay 05 tỷ đồng là ông T không biết. Ông T chỉ chịu trách nhiệm trong khoản tiền vay 1.500.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng thế chấp đối với ngân hàng, trả lại quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông T.

Bị đơn ông Thái Phương T1 trình bày: Giao dịch giữa ông và ông T là giao dịch vay mượn tiền. Do ông T vay của ông 1.500.000.000 đồng nên sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông đứng tên nên trên thực tế không có việc chuyển nhượng thực sự. Hiện tại, ông và bà T2 đã ly hôn, việc sử dụng

vốn vay là chỉ cá nhân ông nên ông yêu cầu cá nhân ông trả, không yêu cầu trách nhiệm liên đới với bà T2.

Đại diện cho Ngân hàng ông Phạm Văn T3 Em trình bày: Quá trình vay tiền của ông T1, ngân hàng có xuống tận nơi để thẩm định tài sản. Ông T biết ông T1 thế chấp tài sản này và cùng tham gia và ký tên vào hồ sơ thẩm định. Hơn nữa, ông T và ông T1 cũng có biên nhận thể hiện là ông T1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất là 6,8 tỷ đồng cho ông T...Vì vậy, ngân hàng đồng ý cho ông T1 vay tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm hiện tại các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ông T, ông T1, ông S, ông E có mặt tại phiên toa, những người còn lại có đơn xin giải quyết vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt những người có đơn xin giải quyết vắng mặt là phù hợp với khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. 2015

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do chỗ quen biết ông T, bà L có vay của ông T1 số tiền 1.500.000.000đ được ký bằng hợp đồng hợp tác cho vay vào ngày 20/7/2022, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 23/8/2022 đến ngày 23/02/2023), lãi suất 1%/tháng, thanh toán tiền lãi vào ngày 23 hàng tháng. Để đảm bảo khoản vay ông T và bà L thỏa thuận *"...đồng ý chuyển nhượng cho bên B ông Thái Phương T1 đứng tên giúp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bên A để thực hiện thế chấp Ngân hàng vay với số tiền 1.500.000.000 đồng..."* đối với quyền sử dụng đất diện tích 136,6m², thửa số 45, tờ bản đồ số 34, loại đất ở đô thị và nhà ở diện tích xây dựng 100,1m², diện tích sử dụng 208,0m², tọa lạc tại số I, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH02740) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý biến động ngày 31/10/2018, 17/5/2021, 21/5/2021 và ngày 06/7/2022. Cùng ngày ông T, bà L và ông T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông T1. Do đó tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông T1 vô hiệu là phù hợp theo quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần này bản án sơ thẩm đã giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T lại tiếp tục kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại là không phù hợp, nên không chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Đối với khoản vay 1,5 tỷ đồng giữa ông T và ông T1: Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và ông T1 thỏa thuận về số tiền 1,5 tỷ ông T đã vay của ông T1. Ông T đồng ý trả cho ông T1 1,5 tỷ kèm với lãi suất 10%/năm tính từ thời điểm ông T nhận tiền của ông T1 đến thời điểm xét xử phúc thẩm. Việc này ông T1 cũng đồng ý. Do đó đề nghị HĐXX ghi nhận tự nguyện thỏa thuận của ông T và ông T1, buộc ông T trả cho ông T1 1,5 tỷ kèm với lãi suất theo thỏa thuận giữa ông T1 và ông T.

Đối với yêu cầu tuyên tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 thực hiện thủ tục chỉnh sang tên cho ông T1. Đến ngày 22/8/2022, ông T1, bà T2 ký Hợp đồng tín dụng số: 591.0223/2022/HĐTD-CN với P để vay số tiền 5 tỷ đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng, ông T1 và bà T2 đã Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất nói trên với Ngân hàng TMCP X. Quá trình nhận tài sản thế chấp ngân hàng tiến hành kiểm tra, khảo sát tài sản thế chấp và tiến hành định giá tài sản thế chấp ngày 20/7/2022, tại biên bản kiểm tra, khảo sát tài sản thế chấp có chữ ký và tên của ông Đỗ Trọng T (BL91-92). Đồng thời tại lời khai của ông T thể hiện "Khi thế chấp tài sản cho ông T1 thì ông bà chỉ biết ông T1 đem thế chấp Ngân hàng nhưng không rõ thế chấp Ngân hàng nào". Điều này là không phù hợp vì sau khi kiểm tra, khảo sát tài sản thế chấp, ông T lại ký vào biên bản nhận tiền với ông T1 ngày 11/8/2022 với số tiền là 6.300.000.000đ và còn nợ lại 300.000.000đ, mặc dù tại phần ký tên của ông T1 có ghi là ông T không nhận tiền thực tế (BL42). Biên nhận này theo ông T1 là để bổ sung hồ sơ vay tiền. Tại phiên tòa ông T cho rằng chỉ ký vào tờ giấy trắng đưa cho ông T1, việc ký tên sau khi cán bộ ngân hàng xuống thẩm định. Điều này thể hiện mục đích vay của ông T1 là để trả thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất của ông T, vì vậy khi ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định thì ông T vẫn là người đứng tên quyền sở hữu, ông T ký tên vào biên bản khảo sát là phù hợp. Nhận thấy ông T cho rằng chỉ ký tờ giấy trắng để đưa cho ông T1 nhưng ông T là người có đầy đủ năng lực nên biết rõ nghĩa vụ của mình, đồng thời phải chịu trách nhiệm với việc mình đã ký tên. Theo ông T1 thì cán bộ xuống thẩm định ông có điện thoại cho ông T hay, ông T về mở cửa và hướng dẫn chụp hình các tài sản để thế chấp, ông T1 còn yêu cầu người chụp hình phải chụp cho rõ ràng các tài sản để thế chấp, các hình ảnh kèm theo Kết quả định giá số 004-DG002-0000034124 ngày 21/7/2022 theo ông T chính là tài sản của ông đang quản lý sử dụng. Theo ông T1 chính ông T là người hướng dẫn việc xem xét tài sản, vì tài sản của ông T, ông T1 không rõ. Việc này là phù hợp với lời khai của ngân hàng khi nhân viên ngân hàng xuống thẩm định có cả ông T cùng đi, biên bản nhận tiền có chữ ký của ông T để bổ sung hồ sơ vay

vốn. Sau khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã tiến hành đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định. Như vậy trong trường hợp này, ngân hàng đã thực hiện đầy đủ thủ tục cho vay, nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu về tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu của ông T là không có cơ sở xem xét.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông T và ông T1 đối với khoản tiền vay 1,5 tỷ; không chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm số 280/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của TAND khu vực 1– Cần Thơ theo hướng ghi nhận sự tự nguyện trả nợ 1,5 tỷ và tính lãi suất 10% giữa ông T1 và ông T, các phần khác giữa nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng tín dụng"* Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhận thấy:

Ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L có nhu cầu vay tiền của ông Thái Phương T1 bằng hình thức ký "*Hợp đồng cho vay hợp tác*" ngày 20/7/2022. Theo đó, ông T1 cho ông T, bà L vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng (kể từ ngày 23/8/2022 đến ngày 23/02/2023), lãi suất 1%/tháng, thanh toán tiền lãi vào ngày 23 hàng tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay ông T, bà L có cam kết *"...đồng ý chuyển nhượng cho bên B ông Thái Phương T1 đứng tên giúp tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bên A để thực hiện thế chấp Ngân hàng vay với số tiền 1.500.000.000 đồng..."* đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 136,6m², thửa số 45, tờ bản đồ số 34, loại đất ở đô thị và nhà ở diện tích xây dựng 100,1m², diện tích sử dụng 208,0m², tọa lạc tại số I, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH02740) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý biến động ngày 31/10/2018, 17/5/2021, 21/5/2021 và ngày 06/7/2022.

Ngày 20/7/2022 giữa ông T, bà L và ông T1 cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 3709, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T, bà L đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000đồng cho vay từ ông T1, trong đó số tiền 1.000.000.000 đồng chuyển qua tài khoản của ông T và 500.000.000 đồng chuyển qua tài khoản của ông Đỗ Anh Đ (con ông T). Việc giao nhận tiền vay được ông T ký xác nhận ngày 23/8/2022. Hai bên thừa nhận có giao dịch số tiền trên. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/7/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng trên bị vô hiệu là có căn cứ. Nguyên đơn, bị đơn và ngân hàng không ai kháng cáo về nội dung này.

Xét hợp đồng thế chấp: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Qua xem xét nhận thấy: Sau khi ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1 xong thì ngày 22/8/2022, ông T1, bà T2 ký Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất với Ngân hàng để thế chấp tài sản trên tài liệu chứng cứ do ngân hàng cung cấp thể hiện ngày 22/8/2022 phía Ngân hàng với ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 có ký Hợp đồng tín dụng số: 591.0223/2022/HĐTD-CN với mục đích cho vay tiền là "*Bù đắp chi phí mua bất động sản là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ*". Trong hồ sơ cho vay thể hiện ngày 01/7/2022 ông Đỗ Trọng T với ông Thái Phương T1 có ký Hợp đồng đặt cọc thể hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34 với giá 6.800.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng;

Ngày 11/8/2022, ông Đỗ Trọng T ký Biên nhận tiền với nội dung "*Tôi đã nhận đủ số tiền trong giấy nhận tiền*" và ông Thái Phương T1 ghi đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 6.800.000.000 đồng. Biên bản kiểm tra, khảo sát hiện trạng tài sản ngày 20/7/2022 để cho thực hiện thủ tục cho vay của Ngân hàng đã mô tả hiện trạng nhà ở và quyền sử dụng đất chuyển nhượng, cuối biên bản có ông Đỗ Trọng T ký tên. Ngân hàng cũng đã chụp ảnh toàn bộ khu đất và căn nhà để thẩm định nhưng phía nguyên đơn không ngăn cản mà hợp tác và đồng ý cho ngân hàng thực hiện việc thẩm định. Do đó, phía nguyên đơn biết việc ông T1 dùng tài sản của mình để thế chấp vay tiền ngân hàng là đúng sự thật nên Ngân hàng đã tiến hành đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Ngân hàng trong trường hợp này là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp này không bị vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất

giữa ông T1, bà T2 với Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng Công chứng của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Do hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu nhưng hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông T, bà L có nghĩa vụ trả tiền vay cho ông T1 và ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại nhà đất cho ông T, bà L. Tuy nhiên, do ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp sẽ có hiệu lực pháp luật, ông T1 không thể hoàn trả được bằng hiện vật nên có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị cho ông T, bà L. Ông T và bà L phải giao nhà cho ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp.

Xét các thỏa thuận và các cam kết của ông T, ông T1 thể hiện: hết thời hạn vay 06 tháng ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên ngày 02/5/2023 ông Thái Phương T1 có cam kết: "*Tôi Thái Phương T1 cam kết ngày 16/5/2023 là kỳ hạn cuối cùng phải chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Trọng T. Do quá hạn so với hợp đồng nên tôi xin chịu phí phạt quá hạn là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Cam kết sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất theo đúng kỳ hạn. Nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật*".

Ngày 17/7/2023, ông Thái Phương T1 tiếp tục cam kết: "*Cam kết hỗ trợ số tiền 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), đã đưa trước 80.000.000 đồng (T4 mươi triệu). Hỗ trợ thiệt hại cho hợp đồng vay hợp tác ký ngày 20/7/2021 với ông Đỗ Trọng T. Cam kết rút giấy trước ngày 24/7/2023*".

Ngày 11/01/2024, ông Thái Phương T1 cam kết: *"... Tôi cam kết tiếp tục thực hiện hỗ trợ số tiền thiệt hại hợp đồng hợp tác đã ký ngày 20/7/2022 với ông Đỗ Trọng T. Số tiền còn lại là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và hoàn toàn chịu trách nhiệm số tiền lãi Ngân hàng của khoản vay 4.700.000.000 đồng... Ông T không phải đóng 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu) hàng tháng. Tôi chịu trách nhiệm việc này"*.

Từ những cam kết này nên ông T1 đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông T, bà L là 480.000.000 đồng, đã thanh toán được 80.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng. Đồng thời, tiền lãi hàng tháng 15.000.000 đồng ông T cũng không có nghĩa vụ trả cho ông T1.

Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số: 039/2025/804/CT ngày 28/8/2025 của Công ty Cổ phần T7 thể hiện tổng giá trị tài sản là 7.637.800.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông T1 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T, bà L là (7.637.800.000 đồng – 1.500.000.000 đồng) + 400.000.000 đồng = 6.537.800.000 đồng như bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu buộc ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 trả nợ tín dụng của ngân hàng nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 591.0223/2022/HĐTD-CN ngày 22/8/2022 giữa ngân hàng với ông T1, bà T2 có nội dung: Ngân hàng cấp tín dụng cho ông T1, bà T2 với số tiền cho vay là 5.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 360 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí mua bất động sản là thửa đất trên. Ngay sau khi ký hợp đồng ngân hàng đã giải ngân cho ông T1, bà T2 số tiền vay là 5.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 591.0223/2022/KƯNN-CN ngày 23/8/2022. Ông T1 và bà T2 đã nhận đủ số tiền vay.

Do ông T1, bà T2 đã không thanh toán được nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng nên đã chuyển sang nợ quá hạn. Do đó, ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu buộc ông T1, bà T2 trả tổng số tiền nợ vay tạm tính đến ngày 27/9/2025 là 5.718.495.416 đồng (Trong đó nợ gốc là 4.777.600.000 đồng, lãi trong hạn là 861.534.006 đồng và lãi quá hạn là 79.361.410 đồng) và tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và phù hợp quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của bà T2: Bà cho rằng mặc dù bà có ký hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng chỉ ký theo yêu cầu của ông T1. Bà hoàn toàn không biết cũng như không có sử dụng khoản nợ vay nêu trên nên không đồng ý liên đới với ông T1 trả nợ cho P. Hiện nay, bà T2 và ông T1 đã có quyết định ly hôn số 254/2023/QĐCNTTLH ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

Nhận thấy: bà Bùi Thị Cẩm T2 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm pháp lý với giao dịch mà mình giao kết. Hơn nữa, lúc ký kết hợp đồng bà và ông T1 còn trong thời kỳ hôn nhân nên đây là khoản nợ chung nên ông bà phải có trách nhiệm trả. Bản án sơ thẩm tuyên trách nhiệm ông T1 và bà T2 phải trả là phù hợp. Hơn nữa, ông T1, bà T2 không kháng cáo nên phát sinh hiệu lực.

[5] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ngân hàng: Do giữa ngân hàng với ông T1, bà T2 có ký Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng, chứng thực. Theo đó, ông T1, bà T2 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Hơn nữa, Ngân hàng được xác định là người

thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý. Do đó, trong trường hợp ông T1, bà T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với theo quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của ông Đỗ Trọng T: Ông kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng trước sau ông chỉ nhận 1.500.000.000 đồng của ông T1 nhưng do giúp ông T1 vay tiền ngân hàng nên ông xác định là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 6.800.000.000 đồng. Ông T1 cũng thừa nhận là ông T chưa nhận đủ tiền. Do căn cứ vào xác nhận trên của ông T nên ngân hàng mới đồng ý cho ông T1 vay tiền và đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp tài sản trên nên ông T phải chịu trách nhiệm với việc xác nhận sai trái trên do chính ông gây ra. Vì vậy, kháng cáo của ông T là không có cơ sở xem xét.

[7] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp và chi xong nên ông Thái Phương T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L số tiền này.

[8] Về chi phí thẩm định giá tài sản: Do yêu cầu độc lập của P được Tòa án chấp nhận nên ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 chịu 15.000.000 đồng, do P đã nộp và chi xong nên ông T1, bà T2 có trách nhiệm trả lại số tiền này.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L là người cao tuổi nên được miễn án phí phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Ông Thái Phương T1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ với ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L. Ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của P1 được Tòa án chấp nhận. P1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi nên được miễn.

[11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 26, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, khoản 1 Điều 317, Điều 319, khoản 7 Điều 323, Điều 335, Điều 336, Điều 342, Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Trọng T.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 3709, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2022 giữa ông Thái Phương T1 và ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Thái Phương T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L số tiền 6.537.800.000 đồng (*Sáu tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*).

+ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số: 591.0223/2022/BĐ ngày 22/8/2022 giữa ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 với Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh C3, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) và

buộc ông Thái Phương T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T6.

- Buộc bị đơn ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển nợ vay tạm tính đến ngày 27/9/2025 là 5.718.495.416 đồng (Trong đó nợ gốc là 4.777.600.000 đồng, lãi trong hạn là 861.534.006 đồng và lãi quá hạn là 79.361.410 đồng). Kể từ ngày 28/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ vay, ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 còn phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Nhà ở và quyền sử dụng đất đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 34, diện tích 136,60m^2, tọa lạc tại đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 155266 (Số vào sổ cấp GCN: CH 02740) do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/02/2013, chỉnh lý sang tên ông Thái Phương T1 ngày 22/7/2022.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông Thái Phương T1 có nghĩa vụ trả lại ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L số tiền này.

5. Chi phí thẩm định giá tài sản:

Ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 phải chịu 15.000.000 đồng, do Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông T1, bà T2 có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng số tiền này.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Trọng T, bà Trần Thị Xuân L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phải chịu.

- Ông Thái Phương T1 phải chịu 114.837.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng*).

- Ông Thái Phương T1, bà Bùi Thị Cẩm T2 phải chịu 113.718.000 đồng (*Một trăm mười ba triệu, bảy trăm mười tám nghìn đồng*).

- Ngân hàng TMCP T6 và Phát triển được nhận lại 56.414.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu, bốn trăm mười bốn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000949 ngày 23/02/2024 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Trọng T được miễn do là người cao tuổi.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 và 9 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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải