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: 602/2026/DS-PT
Ngày 17 – 6 – 2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và hợp đồng vay tài sản".

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 Bùi Thanh Quốc

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phạm Văn Bình

2/ Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Dung – 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*:* Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 729/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp và hợp đồng vay tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DSST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

*** <u>Nguyên đơn</u>: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là V).**

Địa chỉ: tầng A và tầng 2, tòa nhà S, số A pastuer, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thảo T** – Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Q. (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P, số B U, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

*** <u>Bị đơn</u>:**

1. Ông **Phan Thanh H**, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1955. (Có mặt)

Địa chỉ: A, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp N, xã N, Thành phố Cần Thơ.

*** <u>Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan</u>:**

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị C1**. (Có mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964. (Có mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị Tuyết L1**, sinh năm 1990. (Có mặt)

5. Ông **Ngô Văn D**, sinh năm 1990. (Có mặt)

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

6. Bà **Phạm Thị L2**, sinh năm 1955. (Có mặt)

7. Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

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

8. Bà **Nguyễn Thị Kim H1**, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

9. Ông **Phạm Văn C2**, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: số A, phố A, Phường T, thành phố Hải Phòng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và bản tự khai và quá trình tố tụng tại Toà án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thảo T trình bày như sau*: Ngân hàng V đã ký với ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 338.HĐTD.610.18 ngày 06/06/2018 với nội dung: VIB cho ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N vay số tiền: 220.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 96 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12,39%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,99%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 05 hàng tháng, trả trong 96 tháng, trong 95 tháng đầu mỗi tháng trả 2.290.000 đồng, tháng cuối cùng trả 2.450.000 đồng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 05/07/2018. Ngày trả lãi: Vào ngày 05 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 05/07/2018; Trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ.

Ngày 07/06/2018, V đã giải ngân cho ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 338.KUNN.610.18 với số tiền 220.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

2/ Hợp đồng tín dụng số 279.HĐTD.610.19 ngày 02/05/2019 với nội dung: VIB cho ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N vay số tiền: 530.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Tái tài trợ nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,9%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 4,1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 30 hàng tháng, trả trong 300 tháng, trong 299 tháng đầu mỗi tháng trả 1.767.000 đồng, tháng cuối trả 1.667.000 đồng, kỳ trả đầu tiền vào ngày 30/05/2019. Ngày trả lãi: Vào ngày 30 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 30/05/2019; Trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ.

Ngày 08/05/2019 V đã giải ngân cho ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 279.KUNN.610.19 với số tiền 530.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Để bảo đảm cho hai khoản vay nêu trên, ông H, bà N đã thế chấp các tài sản sau cho V:

Tài sản 1: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 3, địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS01875 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 16/11/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N ngày 20/4/2018". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 8876, Quyển số: 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/06/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 338B.HĐTC.610.18 ngày 06/06/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản 2: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1696, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02849 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019".

Tài sản 3: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 752, tờ bản đồ số: 5, địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02848 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019".

Hai tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4557, Quyển số: 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/05/2019. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 05/09/2022.

Tạm tính đến ngày 16/10/2025, ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N đã trả cho V số tiền tổng cộng là 463.484.776 đồng (trong đó: nợ gốc 185.180.000 đồng, nợ lãi 278.304.776 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: 905.850.493 đồng.

Vì vậy, V yêu cầu ông H và bà N phải trả số tiền nợ tính đến ngày 16/10/2025 là 905.850.493đồng và lãi phát sinh theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp ông H, bà N không trả hoặc trả không hết nợ thì VIB yêu cầu cho phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho VIB theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Quá trình tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày như sau:

Ông Phan Thanh H có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị L2 và ông Lê Văn Đ phần đất diện tích khoảng 500m^2, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Khi mua đất ông H có xuống coi đất thực tế, trên đất có nhà của bà L2 và ông Đ, hai bên thoả thuận cho vợ chồng bà L2 và ông Đ tiếp tục ở trên đất này, khi nào bà L2 có tiền thì chuộc lại, với giá theo giá đã chuyển nhượng cộng với lãi suất theo lãi của ngân hàng. Việc bà L2 cho rằng ký chuyển nhượng làm tin để vay tiền là không đúng vì hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định của pháp luật. Số tiền 150.000.000 đồng này được giao hai lần, bà Kim H1 giao một lần, ông H giao một lần, còn mỗi người giao bao nhiêu tiền thì ông không nhớ, việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ. Việc bà L2 cho rằng có đóng lãi cho phía ông H, bà N 09 tháng, mỗi tháng 750.000 đồng, việc này ông không biết.

Đối với phần đất thế chấp ở T, ông Phan Thanh H mua trực tiếp từ ông Phạm Văn C2. Diện tích bao nhiêu ông không nhớ, chỉ nhớ là 02 nền gần nhau,

cách một nền trống. Khi mua trên đất có 01 căn nhà, ông C2 nói là nhà của ông C2. Phía ông H không có vô gặp những người trong nhà. Giá chuyển nhượng bao nhiêu tôi không nhớ, nhưng nhớ là có vay 500.000.000 đồng. Khi đó ông Phan Thanh H không biết ông C, bà L, ông D, bà L1. Thời điểm mua đất của ông C2 sau thời điểm mua đất của ông Đ, bà L2 khoảng một năm.

Khi ông H xuống nhận đất thì con ông C ra cản trở nên ông H có liên hệ với chính quyền ở khu vực để yêu cầu giải quyết, còn giải quyết xong chưa thì ông không nắm.

Đối với yêu cầu đòi nợ của ngân hàng V, ông H đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng, trường hợp ông H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ cho ngân hàng thì ông H đồng ý cho phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ ngân hàng. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L2, ông Đ, ông D, bà L1 và ông C, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày như sau:

Phần đất mà VIB yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ của ông H và bà N có nguồn gốc là đất của ông C, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào khoảng năm 2015 đến 2016. Ông có thế chấp quyền sử dụng đất này cho ông C2 người Hải Dương. Ông thế chấp 02 giấy chứng nhận để vay 60.000.000 đồng. Ông C2 kêu ký hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin, thời hạn vay không có thoả thuận, lãi suất thoả thuận là 80.000 đồng/1.000.000 đồng/tháng. Ông đóng lãi được 02 năm thì giảm còn 60.000 đồng/1.000.000 đồng nhưng ông không còn khả năng đóng lãi, ông C2 dồn lại thành 30.000.000 đồng kêu ông ký nhận nợ nhưng ông không đồng ý ký. Sau đó, ông bán nhà, đất cho Nguyễn Thị Tuyết L1 và Ngô Văn D lấy tiền trả nợ cho C2 nhưng C2 không cho ông chuộc đất mà chửi ông. Ông và D có đi tìm C2 mà không gặp. Việc ông C2 sang tên đất của ông cho Phan Thanh H ông không hay biết cho đến khi Toà án xuống làm việc ông mới biết. Việc ông vay tiền của ông Phạm Văn C2 không có làm hợp đồng vay tiền hay giấy tờ vay tiền mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì ông C2 nói với ông là làm cho có hình thức thôi, kêu ông yên tâm khi nào ông có tiền trả thì C2 sẽ huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Việc ông đóng lãi cho ông C2 không có làm giấy tờ gì, C2 có ghi sổ nhưng sổ Chiến giữ, ông không có giữ. Khi đóng lãi, C2 hẹn ông gặp mặt nhiều chỗ khác nhau, không có đến nhà C2. Ông cũng không biết nhà C2 ở đâu.

Trong vụ án này, ông C yêu cầu Toà án huỷ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Phạm Văn C2, huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn C2 với Phan Thanh H và huỷ hợp đồng thế chấp giữa Phan Thanh H và Ngân hàng V; đồng thời ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển

nhượng giữa ông và Ngô Văn D, Nguyễn Thị Tuyết L1; đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà Nguyễn Thị L. Ông đồng ý trả số nợ còn lại cho ông C2 để chuộc lại quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Bà nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn C năm 2005, diện tích chuyển nhượng ngang 4,2m dài 25,7m, giá chuyển nhượng 14.805.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm lẻ năm ngàn đồng), tiền này bà đã trả đủ cho ông C. Bà mua đất và cất nhà ở trước, sau đó một năm mới làm giấy tay mua bán. Khi mua do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà chưa làm thủ tục sang tên. Từ khi bà cất nhà và sinh sống tại thửa đất 752 đến nay thì không có ai làm việc ở ngân hàng xuống thẩm định cho vay, việc đất bà đang ở bị thế chấp vay tiền bà không hề hay biết. Việc ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền từ ông Phạm Văn C2 bà không hay biết. Trong vụ án này, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Lê Văn C, công nhận cho bà phần đất bà đã mua của ông C theo diện tích đo đạc thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và ông Ngô Văn D trình bày thống nhất như sau:

Ông D và bà L1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Phần đất mà vợ chồng ông, bà đang ở có nguồn gốc là của ông Lê Văn C chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà vào đầu năm 2019, đến ngày 11/7/2019 hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng thực tế là 235.000.000 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) nhưng ghi trong hợp đồng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) để giảm tiền thuế (có lúc khai vì ông C nợ nần nhiều người nên ông C nhờ ghi giá thấp giùm). Vợ chồng ông, bà đã trả được 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng), còn lại 180.000.000 đồng, thoả thuận giữ lại để thanh toán nợ cho ông C2, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên cho ông, bà xong thì ông, bà sẽ trả đủ. Thửa đất mà vợ chồng ông, bà mua là thửa 752, nhưng không mua hết thửa mà chỉ mua phần có nhà sẵn, kích thước ngang 4,2m dài từ lộ vô hết đất. Khi đó ông C cho ông, bà xem bằng khoán phô tô và nói bằng khoán chỉ giao cho C2 làm tin chứ chưa chuyển nhượng cho C2. Vì vậy ông, bà mới mua.

Việc ông, bà sửa chữa nhà, không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh vì thuê thợ vườn và tự làm thêm. Ông, bà đã đầu tư sửa chữa từ năm 2019 đến nay nhiều lần, tổng cộng khoảng 100.000.000 đồng, không có hoá đơn chứng từ gì lưu lại.

Trong vụ án này, ông D và bà L1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Lê Văn C tại thửa đất số 752, tờ bản đồ 05, diện tích 226m^2, toạ lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ,

yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và ông Phan Thanh H đối với phần đất ông, bà yêu cầu công nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị L2 trình bày thống nhất như sau:

Phần đất tại ấp T, xã Đ mà V yêu cầu phát mãi thu hồi nợ của ông Phan Thanh H bà Huỳnh Thị N có nguồn gốc là của vợ chồng bà. Vào năm 2017, bà có vay của Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 50.000.000 đồng. Bà Kim H1 yêu cầu vợ chồng bà ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để thế chấp làm tin thì bà H1 mới cho vay. Vì vậy, vợ chồng bà mới tin tưởng và ký giấy. Sau khi ký giấy thì Phan Thanh H là người đưa tiền cho bà, đưa nhiều lần tổng cộng là 50.000.000 đồng. Lãi suất là 1,5%/tháng tương đương 750.000 đồng/tháng, ông, bà đóng lãi được 09 tháng, trong đó 06 tháng đầu là trừ vào tiền vay, 03 tháng sau bà chuyển khoản cho Huỳnh Thị N. Việc bà Nguyễn Thị Kim H1 sang tên quyền sử dụng đất cho Huỳnh Thị N ông, bà không biết. Việc ông H, bà N thế chấp đất vay tiền ngân hàng ông, bà có biết nhưng không nghĩ H và N vay nhiều như vậy, chỉ nghĩ khi nào có tiền thì chuộc lại thì lấy giấy tờ lại. Bà L2 có tới nhà bà Kim H1 nhưng bà H1 đi làm ở P nên không gặp được, gặp ông H thì H kêu ông, bà ra tiền trả ngân hàng lấy giấy về ông H ký sang tên lại cho ông, bà.

Trong vụ án này, ông bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông bà sang cho bà Nguyễn Thị Kim H1, huỷ hợp đồng chuyển nhượng từ bà Kim H1 sang bà Huỳnh Thị N, tuyên vô hiệu đồng thế chấp giữa VIB với ông H, bà N, ông bà đồng ý trả tiền vay và lãi cho bà Kim H1 và ông H theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C1 trình bày như sau:

Bà là vợ của ông Lê Văn C, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C, đồng ý công nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn D, bà giao cho ông C quyết định những vấn đề liên quan đến vụ án này.

Bị đơn Huỳnh Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim H1 và Phạm Văn C2 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Toà án nên Toà án không ghi được ý kiến của những người này.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1 trình bày như sau:

Ông đang sinh sống gần nhà ông Lê Văn C, trước đây vào ngày 10/01/2006, giữa ông C và bà Nguyễn Thị L có làm tờ bán đất thổ cư, có nhờ ông ký chứng kiến, còn giá bán cụ thể bao nhiêu ông không biết.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn T1 trình bày như sau:

Ông sinh sống gần nhà ông Lê Văn C và Ngô Văn D. Ông sống tại đây trước khi ông D về đây sinh sống. Ngày 11/7/2019, ông C và ông D có nhờ ông chứng kiến việc ông C làm hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng đất và nhà và ông có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Đối với giá chuyển nhượng và diện tích chuyển nhượng thì ông không rõ.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà sinh sống gần nhà ông C và ông D, bà sống tại đây trước khi ông D và bà L1 về đây sinh sống. Vào ngày 11/7/2019, ông C có làm hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho ông D có nhờ bà và ông Huỳnh Văn T1 ký chứng kiến và bà có ký tên vào hợp đồng. Giá và diện tích chuyển nhượng bao nhiêu bà không rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2026/DSST ngày 12 tháng 11 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ đã tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N.

Buộc ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 12/11/2025 là 913.820.349 đồng (chín trăm mười ba triệu tám trăm hai mươi ngàn ba trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là 564.820.000 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng), lãi trong hạn là 11.404.218đồng (mười một triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn hai trăm mười tám đồng); lãi quá hạn là 337.596.131đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm chín mươi sáu ngàn một trăm ba mươi mốt đồng). Đồng thời buộc ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số 279.HĐTD.610.19 ngày 02/5/2019 và hợp đồng tín dụng số 338.HĐTD.610.18 ngày 06/6/2018 kể từ ngày 13/11/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với các thửa đất số 1696, 752 toạ lạc khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ và thửa đất số 510 toạ lạc ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, yêu cầu độc lập của Ngô Văn D, Nguyễn Thị Tuyết L1, yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị L2 và ông Lê Văn Đ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Phạm Văn C2, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C2 với ông Phan Thanh H đối với hai thửa đất số 1696, 752 toạ lạc khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. Tuyên vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L2, Lê Văn Đ với Nguyễn Thị Kim H1, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Huỳnh Thị N đối với thửa đất số 510 toạ lạc ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1 với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích là 101m^2 trong đó có 40 m^2 đất ODT, còn lại đất CLN (trong diện tích đất CLN có 20,1 m^{2}m đất nằm trong HLLG) thuộc thửa đất 752 toạ lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1 với ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 đối với phần đất diện tích 106,3m^2 , trong đó có 71,7m^2 đất ODT, còn lại đất CLN, trong diện tích đất CLN có 20,5 m^2 đất CLN thuộc HLHG thuộc thửa đất số 752, toạ lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 8876, Quyển số: 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/06/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 338B.HĐTC.610.18 ngày 06/06/2018 giữa Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N với Ngân hàng thương mại cổ phần Q và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4557, Quyển số: 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/05/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Phan Thanh H.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q có nghĩa vụ: Giao trả lại cho bà Phạm Thị L2 và ông Lê Văn Đ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS01875 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 16/11/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N ngày 20/4/2018; Giao trả cho ông Lê Văn C Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02849 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02848 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019.

Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn C trả cho ông Phạm Văn C2 số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 trả cho ông Lê Văn C số tiền 171.500.000 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ trả cho ông Phan Thanh H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Văn C2 trả lại cho ông Phan Thanh H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Văn C2, ông Phan Thanh H, ông Lê Văn C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Văn C, ông Phạm Văn C2, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ chậm thanh toán số tiền theo nghĩa vụ tương ứng nêu trên thì ông Lê Văn C, ông Phạm Văn C2, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ còn phải trả lãi chậm trả trên số tiền và thời gian chậm trả với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 93/VPĐKĐĐ và 94/VPĐKĐĐ ngày 16/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định giá, trích lục hồ sơ, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 01/12/2025 Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số C1797917, số vào sổ cấp GCN: CS01875 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/11/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N ngày 20/4/2018, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ).

Thửa đất số 1696, tờ bản đồ số 5 theo GCNQSDĐ số CN283454, số vào sổ cấp GCN: CS02849 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/5/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ). Thửa đất số 752, tờ bản đồ số 5 theo GCNQSDĐ số CN283453, số vào sổ cấp GCN: CS02848 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/5/2018, cập nhật chuyên nhượng cho ông Phan Thanh

H ngày 19/4/2019, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/01/2026 của ông Phạm Văn C2 Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2025/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ. Ông Phạm Văn C2 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo hướng chấp nhận hợp đồng mua bán giữa ông Phạm Văn C2 và ông Lê Văn C, ông Phan Thanh H. Yêu cầu hủy bỏ nội dung buộc ông Phạm Văn C2 trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông Phan Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu trình bày như cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông S trình bày bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như cấp sơ thẩm. Bị đơn chuyển nhượng các thửa đất của ông C2 với số tiền là 500.000.000 đồng, với hình thức thanh bằng tiền mặt có người làm chứng. Không phải 100.000.000 đồng như ông C2 trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 với ông C, bà C1 là hoàn toàn hợp pháp, khi chuyển nhượng có xác nhận chính quyền địa phương là phần đất tại thời điểm chuyển nhượng không tranh chấp, với số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, sau đó ông C2 chuyển nhượng cho ông H với số tiền 100.000.000 đồng, không phải 500.000.000 đồng như đại diện ông H trình bày, khi đó ông H giao bằng tiền mặt cho ông C2. Nay ông C2 yêu cầu Tòa án tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng các hợp đồng trên, ông C2 không đồng ý trả 500.000.000 đồng như bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D và bà Nguyễn Thị Tuyết L1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L2 trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm

nghị án. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án dân sự: Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử ngày 22/9/2025, đến ngày 02/10/2025 Ngân hàng, ông C2 kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: Đối với kháng cáo của Ngân hàng, xét thấy tại thời điểm thẩm định tài sản, Ngân hàng biết trên các thửa đất thế chấp có ông Đ, ông C, ông D đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng không xác minh quyền đối với tài sản, không lấy ý kiến của những người đang sinh sống trên đất. Do đó, Ngân hàng không đủ căn cứ xác định là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của ông C2 về yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp bất thường so với giá trị thực tế của tài sản; các bên không thực hiện việc giao nhận đất, tài sản vẫn do ông C quản lý sử dụng. Đồng thời, trên đất có nhà ở hiện hữu nhưng hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo và vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông C2 về nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông H, do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Ông H không chứng minh được việc giao nhận số tiền 500.000.000 đồng, trong khi hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Vì vậy, có căn cứ buộc ông C2 hoàn trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án số 189/2025/DS-ST ngày 12/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, chấp nhận một phần kháng cáo của ông C2, buộc ông C2 trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Đơn kháng cáo của đương sự được nộp trong thời hạn luật định quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người kháng cáo đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dụng xét kháng cáo :

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giữa Ngân hàng V với ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N có ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ và xử lý tài sản bảo đảm. Đối với yêu cầu đòi nợ, cấp sơ thẩm đã chấp nhận và buộc ông H, bà N có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là nội dung có liên quan trực tiếp đến tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch thế chấp đã được cấp sơ thẩm xem xét đầy đủ. Theo kết quả giải quyết vụ án, các thửa đất số 1696 và 752 được ông Phan Thanh H dùng để thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc từ các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C và ông Phạm Văn C2. Tuy nhiên, qua lời khai của các đương sự, tình trạng quản lý sử dụng đất thực tế, giá chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, cấp sơ thẩm có căn cứ xác định việc chuyển nhượng này chỉ nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa ông C và ông C2. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp bất thường so với giá trị thực tế của tài sản, trong khi sau khi ký kết hợp đồng ông C và gia đình vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất ổn định, công khai. Ông Phạm Văn C2 cũng không thực hiện việc nhận đất trên thực tế. Do đó, việc cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông C2 là giao dịch giả tạo theo quy định của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo giữa ông Phạm Văn C2 và ông Phan Thanh H, cấp sơ thẩm cũng đã đánh giá toàn diện các tình tiết của vụ án. Mặc dù các bên thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế tài sản vẫn do người khác quản lý, sử dụng. Bên nhận chuyển nhượng không trực tiếp nhận đất, không kiểm tra đầy đủ hiện trạng sử dụng đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế của tài sản. Từ đó, cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng này vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 510 đứng tên bà Huỳnh Thị N, tài liệu trong hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng từ bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ sang bà Nguyễn Thị Kim H1 và sau đó sang bà N thực chất cũng nhằm bảo đảm cho quan hệ vay tiền. Chính người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thanh H tại phiên tòa sơ thẩm đã thừa nhận các bên có thỏa thuận khi nào bà L2 và ông Đ hoàn trả khoản tiền đã nhận thì sẽ được nhận lại quyền sử dụng đất. Trong suốt thời gian sau khi chuyển nhượng, gia đình bà L2 và ông Đ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất. Những tình tiết này là căn cứ để cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng liên quan.

Từ việc các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, cấp sơ thẩm tiếp tục xem xét hiệu lực của các hợp đồng thế chấp được ký giữa ông H, bà N với Ngân hàng V. Hội đồng xét xử nhận thấy các tài sản thế chấp đều đang do những người khác trực tiếp quản lý, sử dụng công khai và liên tục. Chính đại diện Ngân hàng cũng xác nhận trong quá trình thẩm định tài sản, nhân viên Ngân hàng có nhìn thấy người khác đang sinh sống trên đất nhưng không xác minh đầy đủ quyền lợi của những người này mà chỉ dựa vào lời trình bày của bên vay. Như vậy, Ngân hàng biết hoặc phải biết về việc có người thứ ba đang quản lý, sử dụng tài sản nhưng không tiến hành kiểm tra, xác minh cần thiết trước khi nhận thế chấp.

Do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu nên quyền sử dụng đất của ông H và bà N đối với các tài sản thế chấp không được xác lập hợp pháp. Mặt khác, Ngân hàng cũng không được xác định là bên thứ ba ngay tình. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp giữa ông H, bà N với Ngân hàng V là có căn cứ pháp luật và phù hợp với các chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa.

Khi các hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu thì hậu quả pháp lý là giao dịch bảo đảm không làm phát sinh quyền xử lý tài sản của bên nhận thế chấp. Khoản nợ của ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N đối với Ngân hàng vẫn tồn tại và

vẫn phải được thanh toán theo hợp đồng tín dụng, nhưng đây là khoản nợ không còn được bảo đảm bằng các tài sản nêu trên. Do đó, Ngân hàng không có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản đã được xác định không thuộc trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn phúc thẩm, Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp hoặc chứng minh Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp. Những nội dung kháng cáo chủ yếu là không đồng ý với đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm nhưng không đưa ra được căn cứ làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ, áp dụng đúng các quy định của Bộ luật Dân sự để tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp và không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về phần quyết định này.

[3.2] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn C2 yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Văn C và giữa ông với ông Phan Thanh H; đồng thời yêu cầu hủy phần bản án sơ thẩm buộc ông hoàn trả cho ông Phan Thanh H số tiền 500.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1 với ông Phạm Văn C2 có xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1696 và thửa đất số 752. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông C xác định việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm bảo đảm cho khoản tiền vay 60.000.000 đồng từ ông C2, không có ý chí thực sự chuyển giao quyền sử dụng đất. Lời trình bày này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Cấp sơ thẩm đã xác định giá chuyển nhượng ghi nhận trong các hợp đồng chỉ ở mức rất thấp so với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông C vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục; ông C2 không nhận đất trên thực tế, không thực hiện quyền của người sử dụng đất và cũng không có hành vi quản lý, khai thác tài sản. Những tình tiết này cho thấy việc chuyển nhượng chỉ mang tính hình thức nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ vay tiền. Do đó, cấp sơ thẩm xác định đây là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C2 và ông Phan Thanh H, Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng, các thửa đất vẫn do những người khác quản lý, sử dụng. Ông C2 chưa nhận đất thực tế từ ông C nhưng tiếp tục chuyển nhượng cho ông H. Bản thân ông H cũng không được bàn giao tài sản trên thực tế. Như vậy, đối tượng của giao dịch không được các bên thực hiện theo đúng bản chất của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đại diện ông H trình bày ông H đã giao cho ông C2 số tiền 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H giao cho ông C2 bằng tiền mặt có người làm chứng. Tuy nhiên bị đơn không chứng minh được ông C2 nhận 500.000.000 đồng của ông H như ông H trình bày. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông C2 và ông H giá trị hợp đồng chuyển nhượng ghi 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C2 chỉ thừa nhận ông xác định ông chuyển nhượng phần đất cho ông H với số tiền 100.000.000 đồng giống như giá trị đã ghi trong hợp đồng, ông H giao cho ông C2 bằng tiền mặt 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy do ông H không chứng minh được ông C2 nhận 500.000.000 đồng, ông C2 không thừa nhận có nhận ông H 500.000.000 đồng, ông C2 chỉ thừa nhận 100.000.000 đồng của ông H, nên buộc ông Phạm Văn C2 hoàn trả cho ông Phan Thanh H số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Đây là hậu quả pháp lý tất yếu phát sinh từ việc giao dịch bị tuyên vô hiệu nên không phụ thuộc vào yêu cầu chủ quan của các bên.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả pháp lý được thực hiện theo quy định về giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 và ông H bị tuyên vô hiệu, cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông C2 về việc buộc ông C2 trả lại số tiền cho ông H .

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông C2 được chấp nhận 01 phần nên ông C2 không phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên do chấp nhận một phần kháng cáo của ông C2 nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại án phí sơ thẩm đối với ông C2.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, chấp nhận 01 phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2. Sửa bản án sơ thẩm số: 189/2025/DS -ST ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 124, Điều 131, Điều 466, 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N.

Buộc ông Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 12/11/2025 là 913.820.349 đồng (chín trăm mười ba triệu tám trăm hai mươi ngàn ba trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là 564.820.000 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng), lãi trong hạn là 11.404.218 đồng (mười một triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn hai trăm mười tám đồng); lãi quá hạn là 337.596.131 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm chín mươi sáu ngàn một trăm ba mươi mốt đồng). Đồng thời buộc ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số 279.HĐTD.610.19 ngày 02/5/2019 và hợp đồng tín dụng số 338.HĐTD.610.18 ngày 06/6/2018 kể từ ngày 13/11/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với các thửa đất số 1696, 752 toạ lạc khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ và thửa đất số 510 toạ lạc ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, yêu cầu độc lập của Ngô Văn D, Nguyễn Thị Tuyết L1, yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị L2 và ông Lê Văn Đ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Phạm Văn C2, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn C2 với ông Phan Thanh H đối với hai thửa đất số 1696, 752 toạ lạc khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L2, Lê Văn Đ với Nguyễn Thị Kim H1, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Huỳnh Thị N đối với thửa đất số 510 toạ lạc ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1 với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích là 101 m^2 trong đó có 40 m^2 đất ODT, còn lại đất CLN (trong diện tích đất CLN có 20,1 m^2 đất nằm trong HLLG) thuộc thửa đất 752 toạ lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1 với ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 đối với phần đất diện tích 106,3 m^2, trong đó có 71,7 m^2 đất ODT, còn lại đất CLN, trong diện tích đất CLN có 20,5 m^2 đất CLN thuộc HLHG thuộc thửa đất số 752, toạ lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 8876, Quyển số: 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/06/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 338B.HĐTC.610.18 ngày 06/06/2018 giữa Phan Thanh H, bà Huỳnh Thị N với Ngân hàng thương mại cổ phần Q và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 4557, Quyển số: 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4, thành phố Cần Thơ công chứng ngày 06/05/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Phan Thanh H.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q có nghĩa vụ: Giao trả lại cho bà Phạm Thị L2 và ông Lê Văn Đ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS01875 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 16/11/2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị N ngày 20/4/2018; Giao trả cho ông Lê Văn C Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02849 do Sở

Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS02848 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/05/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H ngày 19/4/2019.

Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn C trả cho ông Phạm Văn C2 số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 trả cho ông Lê Văn C số tiền 171.500.000 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ trả cho ông Phan Thanh H số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Văn C2 trả lại cho ông Phan Thanh H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Văn C2, ông Phan Thanh H, ông Lê Văn C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Văn C, ông Phạm Văn C2, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ chậm thanh toán số tiền theo nghĩa vụ tương ứng nêu trên thì ông Lê Văn C, ông Phạm Văn C2, ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ còn phải trả lãi chậm trả trên số tiền và thời gian chậm trả với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 93/VPĐKĐĐ và 94/VPĐKĐĐ ngày 16/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.076.834 đồng, VIB được nhận số tiền chênh lệch còn lại là 13.476.834 đồng (mười ba triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng).

Ông Phan Thanh H phải chịu 20.307.305 đồng (hai mươi triệu sáu trăm lẻ bày ngàn ba trăm lẻ năm đồng).

Ông Phạm Văn C2 phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Bà Huỳnh Thị N phải chịu 20.307.305 đồng (hai mươi triệu sáu trăm lẻ bày ngàn ba trăm lẻ năm đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

Ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 phải chịu 8.575.000 đồng (tám triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)

Ông Lê Văn C, bà Phạm Thị L2, ông Lê Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá, trích lục hồ cấp sơ thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng) Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp xong số tiền này. Ông Phan Thanh H và bà Huỳnh Thị N mỗi người phải nộp 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm ngàn đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), trả lại cho ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), trả lại cho bà Nguyễn Thị L 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), trả lại cho ông Lê Văn C 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0011104 ngày 01 tháng 12 năm 2025 thành án phí.

Ông Phạm Văn C2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000344 ngày 07 tháng 01 năm 2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. 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 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:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND KV14 – Cần Thơ;
- Phòng THSDS KV14 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thanh Quốc