TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **1364**/2026/DS-PT
Ngày: 23/9/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng QSDĐ và 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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

2/- Bà Lê Thị Minh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư - 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 Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 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: 1058/2026/TLPT-DS ngày 03/7/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1309/2026/QĐXXPT ngày 08/7/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Trụ sở: 201-203 C, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**.**

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Đặng Nguyễn Kim A, ông Trần Nguyễn Quang K, ông Bùi Tuấn K1, ông Nguyễn Minh D và ông Trần Gia H (*văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025 và 07/4/2026*).

Cùng địa chỉ liên lạc: Số A đường Q, phường H, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm: 1989. Địa chỉ: C KDC khu vực G, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường A, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông La Hữu H1, sinh năm: 1983. Địa chỉ: D khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thúy Q, sinh năm: 1991. Địa chỉ: L đường C, KDC M, khu V, phường S, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 03/9/2026*). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H2, sinh năm: 1980. Địa chỉ: D, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

- Ông Huỳnh Nam V, sinh năm: 1976. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1977. Vắng mặt.

- Bà La Thị Hồng L, sinh năm: 1978. Có mặt.

Cùng địa chỉ: D, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là phường C, thành phố Cần Thơ.

- Văn Phòng C. Địa chỉ: C đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông La Hữu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Ngày 04/8/2023 Ngân hàng TMCP N (Phòng G) và ông Đỗ Thanh T giao kết Hợp đồng tín dụng số 0067/2023/611-TD-CV với nội dung cấp tín dụng cho ông T bằng hình thức cho vay số tiền 01 tỷ đồng. Tiếp đến ngày 12/8/2023 Ngân hàng N và ông T giao kết Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ số 0130/2023/611-CV với nội dung cấp tín dụng cho ông T bằng hình thức phát hành thẻ tín dụng với hạn mức 50 triệu.

Khoản cấp tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2318, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AK 466622 do UBND quận C cấp ngày 22/01/2008, cập nhật chỉnh lý ngày 17/3/2008, ngày 25/11/2021, ngày 02/8/2023 cho ông Đỗ Thanh T. Ông T đã thế chấp tài sản trên cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cho N1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số 0059/2023/611-TD-BĐ công chứng cùng ngày 04/8/2023 tại Văn phòng C, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/8/2023 tại Văn phòng ĐKĐĐ quận C. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của ông Đỗ Thanh T trên cơ sở phù hợp với Hợp đồng tín dụng. N1 đã giải ngân cho ông Đỗ Thanh T số tiền theo nội dung đã giao kết tại các Hợp đồng tín dụng như sau:

- Giấy nhận nợ số 01/GNN-0067/2023/611-TD-CV ngày 07/8/2023 với số tiền 01 tỷ; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thức ăn chăn nuôi; lãi suất cho vay: 14%/năm; được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức lãi suất cơ sở chuẩn ngắn hạn (%/năm) cộng (+) 4.3%/năm (*trong đó: Lãi suất cơ sở chuẩn do N1 công bố và có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh*); thời hạn vay: 11 tháng; phương thức trả nợ: lãi trả 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ.

- Ngày 15/8/2023, N1 bắt đầu cấp Thẻ tín dụng theo hạn mức tín dụng đã giao kết là 50 triệu; Mục đích sử dụng thẻ: tiêu dùng; Thời hạn sử dụng hạn

mức: từ 15/8/2023 đến 31/8/2028; Thời hạn cấp tín dụng: theo Điều khoản và Điều kiện sử dụng thẻ tín dụng N1; Lãi suất và phí: theo Biểu phí do N1 ban hành trong từng thời kỳ.

Theo nội dung được giao kết tại Hợp đồng tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ, N1 đã thực hiện thủ tục cần thiết để phát hành thẻ tín dụng theo đúng đề nghị của khách hàng và phù hợp với quy định pháp luật. Ngày 15/8/2023, N1 đã cung cấp cho khách hàng thẻ tín dụng.

Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, ông T có nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn và đầy đủ cho N1. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh nên N1 đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của khách hàng sang nợ quá hạn từ ngày 17/02/2024. Trong quá trình giải quyết, N1 luôn cầu thị, đôn đốc, tạo điều kiện để ông T trả nợ nhưng đến nay ông T vẫn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho N1

Tạm tính đến ngày 15/6/2024, ông T còn nợ N1 số tiền 1.234.832.215 đồng, trong đó: Khoản nợ Hợp đồng tín dụng là 1.175.742.975 đồng, gồm: Nợ gốc: 01 tỷ, Lãi trong hạn: 114.777.857đ, Lãi quá hạn: 58.684.932đ, Lãi chậm trả lãi: 2.280.186đ; Khoản nợ cấp thẻ tín dụng là 59.089.240đ, gồm: Nợ gốc: 52.355.993đ, Lãi quá hạn: 6.733.247đ.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc ông Đỗ Thanh T trả ngay cho N1 số tiền tạm tính đến ngày 09/4/2026 là 1.635.399.256đ, trong đó: Khoản nợ Hợp đồng tín dụng là 1.532.688.944đ, gồm: Nợ gốc: 01 tỷ; Lãi trong hạn 121.353.200đ, Lãi quá hạn: 387.287.671đ, Lãi chậm trả lãi: 24.048.073đ; Khoản nợ thẻ tín dụng là 102.710.312đ, gồm: Nợ gốc: 52.555.993đ, Lãi quá hạn: 50.154.319đ và lãi phát sinh tiếp sau ngày 09/4/2026 theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán đầy đủ nghĩa vụ nợ.

- Trường hợp ông T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì N1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản đã thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ vay cho N1. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông T với N1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ nợ thì ông T vẫn phải có nghĩa dùng các tài sản hợp pháp khác để trả hết khoản nợ còn lại cho N1.

Ngoài ra, ông T phải trả lại cho Ngân hàng N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

+ Ông La Hữu H1 có yêu cầu độc lập và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc đất là của ông H1 được mẹ tặng cho và đứng tên chủ sở hữu. Ông H1 đã xây dựng 02 căn nhà bê tông cốt thép (01 nhà chính và 01 tiệm hớt tóc). Ngoài ra, trên đất còn có: 01 căn của chị L cho vợ chồng ông V, bà Đ thuê nhà để ở; 01 căn nhà của chị H2 (trước đây mẹ ông H1 đã bán giấy tay diện tích khoảng 150m^2 cho bà Nguyễn Thị Tuyết H2 và bà đã xây nhà ở

đến nay).

Do ông H1 cần tiền lo thuốc thang trị bệnh cho mẹ, nên có vay của ông T 300 triệu, lãi suất 1,5%/tháng, đã đóng lãi từ tháng 8/2023 đến tháng 4/2024 (ông T có ký thỏa thuận vay và ký nhận lãi vay). Để đảm bảo khoản vay ông T buộc ông H1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 1905 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2023 tại VPCC Chữ Duy T1, thửa đất số 2318, tờ bản đồ số 02, diện tích 268,9m^2 (CLN); tọa lạc khu vực 3, phường B (nay là phường C) thành phố Cần Thơ; giá trong hợp đồng là 100 triệu. Thực ra hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm che đậy cho việc vay tiền chứ thực tế ông H1 không bán đất, không có việc nhận tiền bán đất, ông H1 không bàn giao đất, hiện đất và nhà trên đất vẫn do ông H1 là người quản lý và sử dụng. Trên đất có 03 căn nhà xây dựng bê tông cốt thép cùng với 03 hộ gia đình đang sinh sống trên đất là bà Đ, ông V, bà H2 đang quản lý và sử dụng cùng nhiều cây trồng có giá trị cũng không ghi trong hợp đồng; trên đất có 02 ngôi mộ; Giá ghi trong hợp đồng là 100 triệu thấp hơn nhiều giá trị thực, hợp đồng giả về giá để trốn thuế. Khi vô hiệu hợp đồng ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền vay 300 triệu, ông T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông H1.

Quá trình vay tiền ông T đã vi phạm hợp đồng, vi phạm thỏa thuận đã ký mang tài sản ông H1 đi vay vượt số tiền mà hai bên thỏa thuận. Ông H1 có yêu cầu độc lập: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/7/2023 giữa ông H1 với ông T, do giả tạo nhằm che đậy việc ông H1 vay tiền của ông T; ông H1 sẽ trả lại cho ông T số tiền vay 300 triệu và tiền lãi nếu ông T có yêu cầu; ông T phải trả lại QSDĐ cho ông H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H1 bổ sung thêm yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông T với Ngân hàng TMCP N, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận vì vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

+ Bà La Thị Hồng L trình bày: Bà là chị ruột của ông H1. Nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ để lại, tuy ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà có xây nhà cấp 4 trên đất vào năm 2004-2005. Vì phải đi làm ăn xa, nên căn nhà bà cho ông V, bà Đ thuê ở (không làm hợp đồng thuê). Việc ông H1 vay tiền của ông T, bà không biết. Nay Ngân hàng N tranh chấp với ông T, bà yêu cầu Tòa án xem xét trả lại cho bà phần diện tích có tài sản trên đất là căn nhà diện tích ngang 04m dài 14m. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu độc lập và thống nhất với yêu cầu của ông H1 nếu sau này phát sinh tranh chấp thì bà khởi kiện thành vụ kiện khác.

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết H2 có yêu cầu độc lập trình bày: Bà có nộp đơn tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Nguyễn Thị H3 (đã chết) có con là La Hữu H1, T2, L, T3, L1 và T4 hiện tại bị bệnh tâm thần (họ tên cụ thể không biết), chồng bà H3 là ông La Hữu T5 chết trước bà H3 không biết năm nào. Yêu cầu cho bà đứng tên phần đất mà bà đã mua và sinh sống 10 năm nay ngang 4,5m và dài khoảng 19m. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết bà H2 đã rút lại yêu cầu độc lập.

+ Văn phòng công chứng Chữ Duy T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; Bị đơn ông Đỗ Thanh T; Người liên quan ông Huỳnh Nam V, bà Trần Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số 203/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với bị đơn ông Đỗ Thanh T. Buộc ông Đỗ Thanh T phải trả cho N1 số tiền vay tạm tính đến ngày 09/4/2026 là 1.635.399.256 đồng, trong đó:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0067/2023/611-TD-CV là 1.532.688.944đ, gồm: Nợ gốc: 1.000.000.000đ; Lãi trong hạn 121.353.200đ; Lãi quá hạn: 387.287.671đ; Lãi chậm trả lãi: 24.048.073đ.

+ Khoản nợ cấp thẻ tín dụng theo hợp đồng số 0130/2023/611-CV là 102.710.312đ, gồm: Nợ gốc: 52.555.993đ; Lãi quá hạn: 50.154.319đ.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay theo hợp đồng thế chấp đã ký bao gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2318, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ nay là: khu vực 3, phường C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 466622 do UBND quận C (cũ) cấp ngày 22/01/2008, cập nhật chỉnh lý ngày 17/3/2008, ngày 25/11/2021, ngày 02/8/2023 cho ông Đỗ Thanh T.

Ông La Hữu H1, bà La Thị Hồng L và bà Nguyễn Thị Tuyết H2 được quyền ưu tiên mua lại tài sản nêu trên khi Ngân hàng TMCP N có yêu cầu xử lý tài sản.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 13/VPĐK.DV ngày 12/01/2026 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C)

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Hữu H1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông La Hữu H1 và ông Đỗ Thanh T số công chứng: 1905, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2023 tại Văn phòng C.

Buộc ông Đỗ Thanh T có trách nhiệm trả cho ông La Hữu H1 số tiền 1.859.900.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H2.

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

Ngày 22/4/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Hữu H1 kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng buộc bị đơn trả lại đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn bảo lưu ý kiến và đề nghị bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm; Văn phòng C có đơn xin vắng mặt; Bị đơn và người liên quan ông V, bà Đ vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đối chiếu với các quy định pháp luật liên quan xét kháng cáo của ông La Hữu H1 không có cơ sở, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và tín dụng thẻ do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng; Người liên quan có yêu cầu độc lập ông La Hữu H1 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bị đơn và đồng ý trả lại tiền vay cho bị đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Văn phòng công chứng có đơn xin vắng mặt; Bị đơn và những người có liên quan Huỳnh Nam V, Trần Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Ông La Hữu H1 đồng ý với án sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông với bị đơn, nhưng không đồng ý việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng cách bị đơn bồi thường tiền, mà yêu cầu được nhận lại đất. Do đó, phải xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn với Ngân hàng có hiệu lực hay vô hiệu, Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình hay không mới xác định được kháng cáo của ông H1 là có hay không có cơ sở. Xét thấy:

[3] Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bị đơn, nên sau khi bị đơn được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất đã mang tài sản này đi thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng N như đã nói trên. Xét Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số: 0059/2023/611/TD-BĐ ngày 04/8/2023 giữa bị đơn với Ngân hàng; tài sản bảo đảm là thửa đất số 2318, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AK466622 ngày 22/01/2008 tên bà Nguyễn Thị H3; chỉnh lý ngày 25/11/2021 sang tên ông La Hữu H1 và ngày 02/8/2023 sang tên ông Đỗ Thanh T. Cùng ngày 04/8/2023

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại VPCC Ngô Hồng T6 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng ĐKĐĐ quận Cái Răng theo đúng quy định tại Điều 298, 317, 318, 319 Bộ luật dân sự.

[4] Căn cứ vào hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp ngày 03/8/2023 do Ngân hàng cung cấp thể hiện: Tờ trình kết quả thẩm định, hình ảnh tài sản, hiện trạng bên ngoài và bên trong nhà, biên bản thẩm định hiện trạng tài sản, ... Xác nhận của UBND phường B ngày 04/8/2023 (BL 115) với nội dung: *"Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1989 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 466622, số vào sổ H00580 cấp ngày 29/01/2008. Đất hiện không tranh chấp, không quy hoạch"*. Ngoài ra, ngày 05/8/2023 ông H1 và ông T có lập Văn bản thỏa thuận (BL 140) ông H1 vay số tiền 300 triệu kèm theo nội dung: *"... Do nhu cầu cần vay vốn ngân hàng nay bên A đồng ý giao cho bên B đại diện đứng ra vay ngân hàng thay cho bên A với số tiền vay là 300.000.000 đồng ..."*. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2025, ông H1 xác định khi anh Nguyễn Quốc P đại diện Ngân hàng đến thẩm định tài sản có nói với ông là thẩm định để cho vay nên ông có mở cửa để Ngân hàng thẩm định, có chụp lại hình ảnh (hình ảnh thể hiện có ông H1), còn Ngân hàng cho ông T vay bao nhiêu tiền thì ông không biết (BL 200->202). Như vậy, việc Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thế chấp là nhà, đất này ông H1 có biết và đã đồng ý mở cửa nhà cho nhân viên Ngân hàng vào thẩm định một cách công khai, hợp pháp đúng quy định. Một yếu tố quan trọng đó là ngay từ lúc đầu khi ký chuyển nhượng, cũng như ký Văn bản thỏa thuận vay 300 triệu, ông H1 cũng đã đồng ý giao quyền cho ông T đại diện đứng ra vay tiền Ngân hàng; đồng nghĩa với việc phải biết ông T thế chấp tài sản này cho Ngân hàng và nếu ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân hàng thì tài sản thế chấp sẽ phải được xử lý theo quy định của tài sản bảo đảm. Do đó, trong trường hợp này cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng bên nhận thế chấp tài sản là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[5] Do đã xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, đồng nghĩa với hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm của bị đơn với Ngân hàng là hợp pháp, nên Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, cấp sơ thẩm xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu giữa bị đơn với ông H1 theo hướng buộc bị đơn hoàn trả giá trị nhà, đất cho ông H1 theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 21/01/2026 của Công ty Cổ phần T7, sau khi khấu trừ nợ vốn, lãi mà ông H1 phải trả cho bị đơn với số tiền 1.859.900.000đ là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông La Hữu H1 không có cơ sở nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có căn cứ. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[7] Về án phí phúc thẩm, kháng cáo không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông La Hữu H1.

2/- Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 203/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

3/- Về án phí phúc thẩm: 300.000đ ông La Hữu H1 phải chịu; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0007930 ngày 23/4/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí; đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 36 và 71 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND KV1;
- THADS. TPCT;
- Lưu (HS - 2b).