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: 281/2025/DS-PT
Ngày: 30.5.2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 649/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 355/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Q**.** Địa chỉ: Tầng A, 2, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 01-02, Q, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thảo T sinh năm 1995. (Có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023)

-*Bị đơn*: 1. Bà Nguyễn Cẩm N sinh năm 1986. (Vắng mặt).

2. Bà Lê Kim M sinh năm 1966. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: Số B, P, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Trần Trung P sinh năm 1963. Địa chỉ: B, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1 sinh năm 1956. (Có mặt).

Địa chỉ: 1, L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023).

2.Văn phòng C. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: A, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* ông Trần Trung P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt Ngân hàng) trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Ngân hàng với bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M ký hợp đồng tín dụng số 2163160.21 ngày 15/01/2021. Số tiền vay 1.600.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất vay 9,3%/năm, áp dụng trong 12 tháng tính từ thời điểm giải ngân, lãi suất có điều chỉnh 03 tháng lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,7%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 19/01/2021, ngân hàng đã giải ngân cho bà N và bà M số tiền 1.600.000.000 đồng c theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2163160(1).21 theo đúng yêu cầu của bà N, bà M và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Căn cứ bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản của bà Nguyễn Cẩm N. Ngày 24/02/2021, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Cẩm N số thẻ 526887xxxx920175, loại thẻ VIB Rewards Unlimited, ngày cấp 13/3/2021, hạn mức thẻ 40.000.000 đồng, lãi suất, phí theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà N và bà M vi phạm nội dung thỏa thuận hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn từ ngày 09/12/2022. Tính đến ngày 24/9/2024 là 1.925.417.122 đồng (Trong đó, nợ gốc 1.386.643.093 đồng, nợ lãi trong hạn 13.740.725 đồng, lãi quá hạn 569.830.725 đồng, phí 26.814.186 đồng). Bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà Nguyễn Thị Cẩm N với ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày

18/01/2021, tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, diện tích 108,5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Nhà ở riêng lẻ (cấp 4) có diện tích xây dựng 52m^2, địa chỉ: Số B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017 cho ông Trần Trung P, bà Nguyễn Cẩm N nhận chuyển nhượng ngày 08/01/2021. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 24/9/2024 là 1.925.417.122 đồng (Trong đó, nợ gốc 1.386.643.093 đồng, nợ lãi trong hạn 13.740.725 đồng, lãi quá hạn 569.830.725 đồng, phí 26.814.186 đồng). Bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 để ngân hàng thu hồi nợ.

*Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, các bị đơn bà N, bà M lần lượt có ý kiến như sau:

- Bị đơn bà Nguyễn Cẩm N trình bày: Tháng 12 năm 2020, qua giới thiệu bà biết ông Trần Trung P có nhu cầu vay tiền. Do ông P đang bị nợ xấu tại ngân hàng nên không thể trực tiếp vay tiền tại các ngân hàng. Ông P nhờ bà đứng ra vay tiền tại ngân hàng. Số tiền ông P muốn vay là 700.000.000 đồng, thời gian vay là 10 năm. Để đảm bảo khoản vay ông P đã đồng ý chuyển nhượng tài sản của ông P là căn nhà và đất tại địa chỉ B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017. Nhằm để bà đứng ra vay tiền và thế chấp tài sản này cho ngân hàng. Ông P cam kết sẽ đóng lãi và gốc cho ngân hàng đúng hạn, số tiền đóng hàng tháng là 10.500.000 đồng.

Ngày 30/12/2020 bà và ông P tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, thành phố Cần Thơ. Ngày 08/01/2021, bà đã hoàn thành xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 15/01/2021, bà ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng TMCP Q vay số tiền 1.600.000.000 đồng. Ký hợp đồng thế chấp tài sản của ông P đã nêu trên để đảm bảo số tiền vay. Trong đó, số tiền giao cho ông P là 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 900.000.000 đồng bà có trách nhiệm thanh toán gốc và lãi cho ngân hàng. Thời gian vay là 180 tháng (15 năm). Việc bà ký hợp

đồng tín dụng vay ngân hàng với số tiền và thời gian vay theo nội dung trên đã được sự thống nhất và đồng ý của ông P.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 01 năm 2021 đến tháng 7 năm 2022, ông P đã thực hiện nghĩa vụ đầy đủ. Tuy nhiên, đến tháng 8 năm 2022 ông P không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận, không đóng lãi và gốc cho ngân hàng nên dẫn đến việc bà phải đóng lãi và gốc cho ngân hàng thay ông P số tiền 36.500.000 đồng. Tính đến ngày 28/02/2023, số tiền bà đã trả cho ngân hàng là 540.264.861 đồng. Đến tháng 3 năm 2023, do không thể tiếp tục đóng lãi và gốc thay cho ông P nên bà chấp nhận vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Việc bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng một phần do lỗi của ông P. Yêu cầu ông P liên đới chịu trách nhiệm và có nghĩa vụ thanh toán tiền vay và lãi cho ngân hàng K tiền phạt (nếu có). Yêu cầu ông P phải thanh toán lại cho bà số tiền 36.500.000 đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P trình bày:

Do cần tiền chữa bệnh cho mẹ, ông đã vay bà N số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận. Để làm tin ông có thế chấp cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL782356 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017, diện tích 108,5m^2, loại đất ở đô thị, địa chỉ: B, Cách Mạng Tháng T2, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ. Nay ông lo đủ tiền để trả lại cho bà N và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp nhưng bà N đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q nên không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông yêu cầu độc lập như sau: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông và bà Nguyễn Cẩm N ngày 30/12/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn M1; Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 giữa ngân hàng TMCP Q và bà Nguyễn Cẩm N. Ông sẽ trả lại cho bà Nguyễn Cẩm N số tiền gốc 700.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn M1 trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng nhận số 1645, quyển số 09/2020 ngày 30/12/2020 đã được công chứng viên văn phòng C chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông Trần Trung P là người yêu cầu công chứng viên Văn phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc ông P yêu cầu công chứng thể hiện qua phiếu yêu cầu công chứng được lưu trữ tại Văn phòng C do chính ông P ký tên người yêu cầu công chứng ngày 30/12/2020. Việc yêu cầu của người có quyền lợi

và nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với Văn phòng C đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng viên văn phòng C chứng nhận số 1645, quyển số 09/2020 ngày 30/12/2020.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 355/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

1.1 Buộc bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 24/9/2024 là 1.925.417.122 đồng *(Một tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm mười bảy nghìn, một trăm hai mươi hai đồng)* (Trong đó, nợ gốc: 1.350.640.000 đồng và nợ lãi: 574.777.122 đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.

1.2 Buộc bà Nguyễn Cẩm N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 71.611.607 đồng *(Bảy mươi mốt triệu, sáu trăm mười một nghìn, sáu trăm lẻ bảy đồng)* (Trong đó, nợ gốc là 36.003.093 đồng, nợ lãi là 8.794.328 đồng và phí 26.814.186 đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bị đơn bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, diện tích 108,5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Nhà ở riêng lẻ (cấp 4) có diện tích xây dựng 52m^2, địa chỉ: Số B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017 cho ông Trần Trung P, bà Nguyễn Cẩm N nhận chuyển nhượng ngày 08/01/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung P và bà Nguyễn Cẩm N ngày 30/12/2020 tại Văn phòng C. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 giữa ngân hàng TMCP Q và bà Nguyễn Cẩm N. Ông Trần

Trung Phong sẽ trả lại cho bà Nguyễn Cẩm N số tiền gốc 700.000.000 đồng.

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

* Ngày 06/10/2024, ông Trần Trung P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông. Theo đó, bà N trả tiền cho Ngân hàng, ông sẽ trả cho bà N số tiền 700.000.000đồng, bà N phải trả giấy tờ đất cho ông, bác yêu cầu Ngân hàng đòi phát mãi tài sản nhà đất do việc thế chấp là giả tạo nên vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, việc chuyển nhượng giữa ông T3, bà N là giả tạo do ông T3 chỉ vay tiền bà N, tuy nhiên, đất này sau khi nhận chuyển nhượng đã thế chấp Ngân hàng, ông T3 có biết việc Ngân hàng thẩm định tài sản nên là người thứ 3 ngay tình, đề nghị sửa án chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T3 về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Tách phần xử lý hậu quả thành vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt nhưng không có lý do chính đáng nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: ngày 30/12/2020 ông P và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C đối với phần đất diện tích 108,5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, nhà ở riêng lẻ (cấp 4) có diện tích xây dựng 52m^2, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, tọa lạc tại số B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017 cho ông Trần Trung P. Về hình thức là phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi, các đương sự hiểu rõ và đồng ý ký hợp đồng nhưng ông P cho rằng vay tiền, để làm tin đã ký chuyển nhượng sang tên cho bà N để bà N đứng ra vay Ngân hàng mới đưa tiền cho ông P, bà N cũng xác định ông P vay của bà 700.000.000đ, do ông P nợ xấu nên không thể đứng ra vay tiền nên mới ký chuyển nhượng đất cho bà N, cho thấy các bên không có ý chí chuyển nhượng thật, bên cạnh đó, khi Ngân hàng thẩm định giá trị đất cho bà N vay thì giá trị nhà đất được thẩm định 2.027.000.000đ, do đó, giá trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như số tiền ông P nhận từ bà N là giả tạo, do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa bà N và ông P là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Nên yêu cầu kháng cáo của ông P tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà N là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Nguyễn Cẩm N.

[3.1] Thấy rằng, để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Cẩm N và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021. Xét hợp đồng thế chấp ký giữa bà N với Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng C số 360 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 18/01/2021 đúng theo quy định khoản 2 Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 18/01/2021 đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức là hợp pháp.

[3.2] Xét nội dung hợp đồng thế chấp: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, diện tích 108,5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Nhà ở riêng lẻ (cấp 4) có diện tích xây dựng 52m^2, địa chỉ: Số B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017 cho ông Trần Trung P, bà Nguyễn Cẩm N nhận chuyển nhượng ngày 08/01/2021. Đại diện ngân hàng xác nhận khi thực hiện thủ tục nhận thế chấp quyền sử dụng đất phía ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp và cung cấp cho Tòa án biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 28/12/2020 và biên bản định giá thể hiện vị trí, hình ảnh phần đất nhận thế chấp. Tại biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 28/12/2020 có ông P thừa nhận có ký tên, Ngân hàng thực hiện định giá tài sản được sự đồng ý, thống nhất của ông P và có hình ảnh ông P mở cửa cho cán bộ ngân hàng vào nhà

chụp ảnh lưu hồ sơ. Mặc dù, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2020 cho đến thời điểm hiện tại toàn bộ thửa đất số 4 đều do ông P trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng căn cứ nội dung biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 28/12/2020 của Ngân hàng, ông P ký tên là chủ tài sản, bà N là khách hàng vay để cấp tín dụng (Bên bán – Bên mua) và cuối biên bản thẩm định ông P ký tên khách hàng (chủ tài sản), bà N ký tên (khách hàng vay), ông P xác nhận đúng chữ ký, chữ viết của ông P nghĩa là ông P biết và chấp nhận việc bà N sẽ lấy tài sản này thế chấp Ngân hàng nên tất nhiên phải chịu rủi ro trong trường hợp bà N không trả được nợ cho Ngân hàng, bên cạnh đó, khi bà N vay tiền Ngân hàng thì bà N cũng giao lại cho ông P một phần là khoản ông P vay của bà N. Từ đó, có có cơ sở xác định, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, trường hợp bà N và bà M không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ theo thỏa thuận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông P đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và Ngân hàng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Như nhận định tại mục [2.2] thì hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng do hợp đồng thế chấp phần đất giữa Ngân hàng với bà N là có hiệu lực nên không thể buộc bà N trả đất nhà cho ông P, chỉ có thể trả giá trị, nhưng cấp sơ thẩm chưa xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và số tiền vay 700.000.000 đồng cũng như chưa định giá trị nhà đất hiện tại để buộc bà N trả nên cấp phúc thẩm không thể xét xử, do đó, tách ra giải quyết thành vụ kiện khác giải quyết sau.

[5] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng là đúng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P là chưa đúng một phần về hợp đồng chuyển nhượng nên sửa theo hướng nhận định trên.

[6] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[7] Về phần án phí:

[7.1] Sơ thẩm: Bà N, bà M có nghĩa vụ chịu như án sơ thẩm. Ông P không phải chịu.

[7.2] Phúc thẩm: Người liên quan ông P không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

*Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 355/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

1.1 Buộc bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 24/9/2024 là 1.925.417.122 đồng *(Một tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm mười bảy nghìn, một trăm hai mươi hai đồng)* (Trong đó, nợ gốc: 1.350.640.000 đồng và nợ lãi: 574.777.122 đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.

1.2 Buộc bà Nguyễn Cẩm N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 71.611.607 đồng *(Bảy mươi mốt triệu, sáu trăm mười một nghìn, sáu trăm lẻ bảy đồng)* (Trong đó, nợ gốc là 36.003.093 đồng, nợ lãi là 8.794.328 đồng và phí 26.814.186 đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bị đơn bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5928793.21.678 ngày 18/01/2021 để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 91, diện tích 108,5m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Nhà ở riêng lẻ (cấp 4) có diện tích xây dựng 52m^2, địa chỉ: Số B, C, khu V, phường B, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CI782435 (số vào sổ cấp GCN CS02933) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/8/2017 cho ông Trần Trung P, bà Nguyễn Cẩm N nhận chuyển nhượng ngày 08/01/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung P và bà Nguyễn Cẩm N ký ngày 30/12/2020 tại Văn phòng C.

3.Về chi phí thẩm định: bị đơn bà Nguyễn Cẩm N, Lê Kim M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q 4.000.000đ.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm:

-Bị đơn bà Nguyễn Cẩm N và bà Lê Kim M phải chịu án phí 69.763.000 đồng.

-Bị đơn bà Nguyễn Cẩm N phải chịu án phí 3.581.000 đồng .-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.600.000 đồng (*Mười sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0001318 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

-Ngân hàng TMCP Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.095.000 đồng *(Hai mươi tám triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0000968 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4.2 Dân sự phúc thẩm: Ông P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002154 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- CCTHADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh