

**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: 1348/2026/DS-ST

Ngày 17-9-2026

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
thế chấp vô hiệu, tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tranh chấp
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp
đồng tín dụng và thế chấp 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 Nguyễn Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Ngày 17 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 1263/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2026/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1658/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Công Đ, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Thái T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Huỳnh Thị Phương T1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

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

Chỗ ở hiện nay: số C, khu vực Y, đường L, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn Phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: số B, đường N, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Lô B, đường N, xã C, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (vắng mặt).

Địa chỉ: số I, đường C, phường C, thành phố Cần Thơ.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 (O).

Địa chỉ: Tòa nhà T, số A, đường T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Liêu Thái H (có mặt).

Địa chỉ: số A - - A, đường 30 tháng 4, phường N, thành phố Cần Thơ.

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn D.

Địa chỉ: số D, đường N, phường A, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Toàn K (vắng mặt).

Địa chỉ: số H, đường Đ, phường N, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Khưu Thị An T2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

7. Chị Nguyễn An Bảo N, sinh năm 2009.

8. Cháu Mai Nguyễn Xuân N1, sinh năm 2013.

9. Cháu Mai An P, sinh năm 2025.

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

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn An Bảo N, M Nguyễn Xuân N1 và Mai An P: Ông Mai Công Đ và bà Khưu Thị An T2 (Ông Đ có mặt, bà T2 vắng mặt).

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

9. Ông Tô Minh T3, sinh năm 1987 (vắng mặt).

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

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai Công Đ trình bày:

Do cần tiền trị bệnh cho mẹ và qua sự giới thiệu có ông Nguyễn Văn N2 nên vào ngày 21 tháng 8 năm 2023, ông có gặp ông Lê Thái T, sau khi trao đổi bàn bạc, hai bên có thỏa thuận ông T sẽ cho ông vay số tiền 150.000.000 đồng, ngược lại, ông sẽ phải thế chấp 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông cho ông Lê Thái T gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK 734153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H thừa ủy quyền Giám đốc Văn phòng Đ ký ngày 16 tháng 01 năm 2023 đứng tên Mai Công Đ, thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 14, diện tích 1827,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 529966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H thừa ủy quyền Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 02 tháng 11 năm 2022 đứng tên Mai Công Đ, thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 14, diện tích 298m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 190229 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H thừa ủy quyền Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09 tháng 6 năm 2022 đứng tên Mai Công Đ thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.339,2m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Sau khi thỏa thuận xong, ông và ông T đã ký với nhau hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm, trong hợp đồng thế chấp có nội dung ông thế chấp cho ông Lê Thái T ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo số tiền ông T cho ông vay là 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận miệng giữa ông và ông T là 01%/ tháng, thời hạn thế chấp là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng để đảm bảo cho việc ông sẽ trả nợ cho ông Lê Thái T, cũng trong ngày 21 tháng 8 năm 2023, ông T còn yêu cầu ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, hợp đồng ủy quyền có nội dung ông sẽ ủy quyền cho ông T thực hiện các giao dịch chuyển quyền như là chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất... Sau đó, đến ngày 29 tháng 8 năm 2023, ông Lê Thái T đã lợi dụng hợp đồng ủy quyền nêu trên để chuyển nhượng toàn bộ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho bà Huỳnh Thị Phương T1 với giá ghi trên hợp đồng là 800.000.000 đồng. Đến ngày 31 tháng 8 năm 2023, bà T1 được chỉnh lý biên động đứng tên chủ sở hữu sử dụng toàn bộ phần đất của ông mà ông không hay biết.

Trong khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng thế chấp hợp đồng ủy quyền với ông T đến khi ông T chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Thị Phương T1 thì khoảng thời gian này là chưa tới một tháng. Từ thời điểm vay tiền, ông cũng đã

luôn thực hiện nghĩa vụ đóng lãi đầy đủ cho ông Lê Thái T theo đúng như thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể ông đã đóng lãi cho ông T từ thời điểm tháng 9 năm 2023 đến thời điểm tháng 8 năm 2024 và hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 0111000163043 Ngân hàng V, của ông Lê Thái T, mỗi tháng là 1.500.000 đồng, tổng số tiền lãi ông đóng là 18.000.000 đồng. Như vậy, ông đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ đóng lãi theo hợp đồng thể chấp mà hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên, ông T đã gian dối tự ý lén lút chuyển nhượng đất cho bà T1 để thu lợi bất chính số tiền chênh lệch chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của ông.

Ông đã nhiều lần liên hệ ông T để trả số tiền 150.000.000 đồng để được chuyển nhượng lại đất cho ông đúng tên nhưng ông T cố tình trốn tránh, ông T nại ra lý do chưa đến thời hạn chuộc đất nên không cho ông chuộc lại và ông T cũng không chịu nhận tiền.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) giữa ông và ông Lê Thái T.
2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 21/8/2023 giữa ông và ông Lê Thái T.
3. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/8/2023 được ký kết giữa ông Lê Thái T và bà Huỳnh Thị Phương T1.
4. Yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Huỳnh Thị Phương T1 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 734153, DG 529966, DD 190229 theo chỉnh lý biến động địa chính ngày 31/8/2023, ông đồng ý trả cho ông Lê Thái T số tiền đã vay là 150.000.000 đồng.

Đồng thời, vào ngày 13/12/2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 - Chi nhánh C2 và bà Huỳnh Thị Phương T1.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Thái T trình bày:

Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ. Vì khi ông nhận uỷ quyền của ông Đ, ông định đứng tên vay tiền Ngân hàng nhưng do Ngân hàng không cho vay nên ông mới nhờ bà T1 đứng tên để vay Ngân hàng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, bà T1 chưa trả lại tài sản cho ông Đ.

Hiện tại, bà Huỳnh Thị Phương T1 đã thế chấp ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 để Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vay tiền của Ngân hàng, với số tiền khoảng 500.000.000 đồng, theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng Pháp nhân số ST23036278.01/2024/KUNN-OCB-DN ngày 15/4/2024 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng Pháp nhân số ST23036278.02/2024/KUNN-OCB-DN ngày 16/4/2024. Ngoài ra, ông không

có yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Phương T1 trình bày:

Bà T1 có đứng tên tài sản của ông Mai Công Đ, do ông Đ vay 150.000.000 đồng của bà T1. Hiện tại, bà đang đại diện đứng tên trên tài sản và bà đã ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 để Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vay số tiền khoảng 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà không có nhận số tiền này nên đề nghị Công ty Trách nhiệm hữu hạn D trả tiền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 để bà sang tên lại cho ông Mai Công Đ. Còn phần tiền giữa bà và ông K, ông bà sẽ thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 trình bày:

a) Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 yêu cầu buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn D thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST23036278/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 14/11/2023, tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 500.936.820 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 496.916.992 đồng; Nợ lãi: 4.019.828 đồng.

Và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 14/11/2023 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn D trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

b) Nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số ST23036278/2023/BĐ ngày 14/11/2023, số công chứng 5975 tại Văn phòng C, tỉnh Hậu Giang để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1. Cụ thể, tài sản bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại: ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 529966, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05593 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 02/11/2022, cập nhật thông tin chủ tài sản ngày 08/8/2023, cập nhật chủ sở hữu tài sản gần nhất ngày 31/8/2023.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 354, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại: ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 190229, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05457 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 09/6/2022, cập nhật thông tin chủ tài sản ngày 08/8/2023, cập nhật thay đổi chủ sở hữu tài sản gần nhất ngày 31/8/2023.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại: ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 734153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 16/01/2023, cập nhật thay đổi chủ sở hữu tài sản gắn liền ngày 31/8/2023.

c) Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng) giữa ông Mai Công Đ và ông Lê Thái T.

+ Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 21/8/2023 giữa ông Mai Công Đ và ông Lê Thái T.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/8/2023 được ký kết giữa ông Lê Thái T và bà Huỳnh Thị Phương T1.

+ Hợp đồng thế chấp số ST23036278/2023/BĐ đã được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 và bà Huỳnh Thị Phương T1, đã được Văn phòng C ngày 14/11/2023.

+ Yêu cầu chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Huỳnh Thị Phương T1 trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 734153, DG 529966, DD 190229 theo chỉnh lý biến động địa chính ngày 31/8/2023.

Lý do: Do tài sản thế chấp đang đảm bảo khoản vay của Công ty D nên nếu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp, nên ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, việc thế chấp là đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng có tiến hành xem xét tài sản thế chấp theo quy định và có mặt ông T chứng kiến, tuy nhiên, không có mặt bà T1 và không có mặt ông Đ. Khi đó, bà T1 trình bày phần đất trồng khóm đang cho ông Tô Minh T3 thuê. Vì vậy, Ngân hàng cùng với bà T1 và ông T3 có lập Văn bản “Thỏa thuận ba bên” ngày 14/11/2023. Nay Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến như đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D do ông Lê Toàn K đại diện trình bày:

Vào tháng 11/2023, ông và bà T1 có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 với số tiền 500.000.000 đồng dưới danh nghĩa Công ty Trách nhiệm hữu hạn D. Sau khi vay thì bà T1 đã sử dụng hết số tiền nêu trên. Ông thống nhất với ý kiến của Ngân hàng, thống nhất trả nợ cho Ngân hàng để bà T1 lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên lại cho ông Mai Công Đ. Đề nghị bà T1 có trách nhiệm cùng ông trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông T là phù hợp với quy định của pháp luật; các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự và đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Qua kiểm tra trình tự, thủ tục hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1546, quyền số 01/2023 do Công chứng viên chứng nhận ngày 29/8/2023 giữa người yêu cầu công chứng: Bên chuyển nhượng là ông Lê Thái T và bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Phương T1. Văn phòng công chứng nhận thấy, tại thời điểm công chứng: Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ giấy tờ về nhân thân, về tài sản chuyển nhượng phù hợp theo quy định của pháp luật; Các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này; Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng viên; Công chứng viên thực hiện đúng quy định của pháp luật, đúng trình tự, thủ tục quy trình công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng; Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khru Thị An T2, Nguyễn An Bảo N, Mai Nguyễn Xuân N1, Mai An P trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Mai Công Đ, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Minh T3 trình bày:

Ông không thuê đất tại các phần đất đang tranh chấp ở các thửa 357, 354, 363, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang và cũng không ở hay sử dụng các phần đất này. Ông khẳng định ông không đến Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 để ký giấy tờ hoặc làm thủ tục gì khác. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông T có ý kiến thống nhất trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời, đồng ý sử dụng số tiền 150.000.000 đồng mà ông Đ trả cho ông T để trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1, số tiền này được trừ vào khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Huỳnh Thị Phương T1 vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu ông Mai Công Đ, ông Lê Thái T, bà Huỳnh Thị Phương T1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn D phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng, thiệt hại là số tiền vốn gốc và lãi chưa thanh toán; Bị đơn bà Huỳnh Thị Phương T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ông Tô Minh T3, Văn phòng C, Văn phòng C1 vắng mặt nên chưa có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2026/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Công Đ; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 21/8/2023 và Hợp đồng thế chấp không đề ngày tháng năm giữa ông Mai Công Đ và ông Lê Thái T là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/8/2023 giữa ông Lê Thái T và bà Huỳnh Thị Phương T1 là vô hiệu.

4. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng số ST 23036278/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 14/11/2023 và 02 khế ước nhận nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/4/2026) là 583.047.427 đồng. Trong đó, nợ gốc là 496.916.992 đồng và nợ lãi là 86.130.435 đồng. Cụ thể:

+ Đối với khế ước nhận nợ là ST23036278.03/2024/KUNN-OCB-DN ngày 13/09/2024, tổng số tiền nợ gốc và số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử (ngày 24/4/2026) là 91.515.340 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 77.967.235 đồng và tiền nợ lãi là 13.548.105 đồng.

+ Đối với Khế ước nhận nợ ST23036278.04/2024/KUNN-OCB-DN ngày 16/9/2024, tổng số tiền nợ gốc và số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử (ngày 24/4/2026) là 491.532.087 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 418.949.757 đồng và tiền nợ lãi là 72.582.330 đồng.

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán với Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Công Đ trả cho ông Lê Thái T số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thái T tự nguyện chịu trách nhiệm liên đới cùng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn D thực hiện nghĩa vụ thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 trong phạm vi số tiền tự nguyện giao nộp là 250.000.000 đồng. Trong đó, bao gồm số tiền 100.000.000 đồng của ông Lê Thái T và số tiền 150.000.000 đồng mà ông Mai Công Đ trả cho ông Lê Thái T.

8. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23036278/2023/BĐ ngày 14/11/2023 giữa bà Huỳnh Thị Phương T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 là vô hiệu.

9. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 529966 ngày 02/11/2022, số DD 190229 ngày 09/06/2022 và số DK 734153 ngày 16/01/2023 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh H cấp cho ông Mai Công Đ, chỉnh lý sang tên cho bà Huỳnh Thị Phương T1 vào ngày 31/8/2023 và xóa Đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

10. Hủy các nội dung chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Thị Phương T1 vào ngày 31/8/2023 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 529966 ngày 02/11/2022, số DD 190229 ngày 09/06/2022 và số DK 734153 ngày 16/01/2023 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh H cấp. Bà Huỳnh Thị Phương T1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên lại cho ông Mai Công Đ theo quy định pháp luật. Ông Mai Công Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, Ngân hàng thương mại cổ phần P1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng thế chấp ngày 14/11/2023 giữa Ngân hàng và bà T1 là hợp pháp, đồng thời chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện. Người kháng cáo là Ngân hàng P1 trình bày ý kiến xin bổ sung yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau: yêu cầu bà Huỳnh Thị Phương T1 có cùng có trách nhiệm liên đới với Công ty Trách nhiệm hữu hạn D thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đối với các yêu cầu kháng cáo khác xin giữ nguyên như trước đây.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo

của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 được thực hiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công Đ, công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23036278/2023/BĐ ngày 14/11/2023 giữa Ngân hàng và bà Huỳnh Thị Phương T1 là hợp pháp và được quyền xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Đối với nguồn gốc quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Phương T1 dùng để thế chấp Ngân hàng: Có căn cứ xác định ông Mai Công Đ và ông Lê Thái T xác lập quan hệ vay số tiền 150.000.000 đồng; để bảo đảm khoản vay, ông Đ ký hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2023 cho ông T. Sau đó, ông T sử dụng quyền được ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng cả 03 thửa đất cho bà T1 vào ngày 29/8/2023, chỉ sau 08 ngày kể từ ngày xác lập việc vay và ủy quyền.

[4] Mặc dù các bên thể hiện dưới hình thức hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng quá trình thực hiện giao dịch không thể hiện việc chuyển nhượng thực tế. Ông Đ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất; gia đình ông Đ vẫn sinh sống ổn định trên đất, quản lý nhà ở và mồ mả; không có việc bàn giao đất, giao nhận tiền chuyển nhượng. Đặc biệt, ông T và bà T1 đều thừa nhận việc đứng tên, chuyển nhượng đất chỉ nhằm mục đích để bà T1 đứng tên tài sản và thực hiện việc vay vốn Ngân hàng.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định các giao dịch nêu trên được xác lập nhằm che giấu quan hệ vay tài sản giữa ông Đ và ông T. Theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch giả tạo vô hiệu; giao dịch bị che giấu là quan hệ vay tài sản vẫn có hiệu lực nếu không thuộc trường hợp vô hiệu khác. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2023, Hợp đồng thế chấp giữa ông Đ và ông T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2023 giữa ông T với bà T1 vô hiệu là có căn cứ.

[6] Hậu quả của việc Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà T1 vô hiệu là bà T1 không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 03 thửa đất nêu trên và do đó không có quyền định đoạt tài sản để thế chấp cho Ngân hàng. Việc bà T1 được đăng ký biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận không làm phát sinh quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản có nguồn gốc từ giao dịch chuyển nhượng giả tạo, vô hiệu. Do đó, xét riêng về điều kiện chủ thể của bên thế chấp, Hợp đồng thế chấp giữa bà T1 và Ngân hàng đã không đáp ứng điều kiện pháp luật về quyền định đoạt tài sản.

[7] Ngân hàng cho rằng tại thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản, kiểm tra hồ sơ pháp lý và bà T1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận nên Ngân hàng ngay tình. Tuy nhiên, việc một chủ thể có Giấy

chứng nhận đứng tên mình không phải trong mọi trường hợp đều đương nhiên làm phát sinh sự bảo vệ đối với người nhận chuyển quyền, nhận thế chấp nếu người này không đáp ứng điều kiện của người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật.

[8] Trong vụ án này, khi cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản thì nhà đang đóng cửa, Ngân hàng không tiếp cận được bên trong nhà nhưng vẫn tiếp tục nhận thế chấp mà không làm rõ người thực tế đang quản lý, sử dụng tài sản. Trong hồ sơ lại thể hiện có “Thỏa thuận ba bên” xác định ông Tô Minh T3 thuê cả 03 thửa đất, trong khi ông T3 khẳng định không thuê, không sử dụng các thửa đất này và không đến Ngân hàng để ký giấy tờ. Kết quả giám định cũng không đủ cơ sở xác định chữ ký của ông T3 trên tài liệu do Ngân hàng cung cấp là chữ ký của ông T3; riêng phần chữ viết họ tên “Tô Minh T3” được xác định không phải do ông T3 viết.

[9] Mặt khác, trên đất có nhà ở kiên cố của gia đình ông Mai Công Đ và có mồ mả; ông Đ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản. Đây là những dấu hiệu hiện hữu, dễ nhận biết đối với người đến thẩm định tài sản. Trong khi đó, Ngân hàng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã xác minh với ông Đ hoặc chính quyền địa phương, người dân xung quanh về chủ thể thực tế quản lý, sử dụng đất; cũng không chứng minh được ông Đ biết và không phản đối việc bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất.

[10] Như vậy, việc Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản về mặt hình thức không đồng nghĩa với việc Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, xác minh tình trạng thực tế và nguồn gốc quyền sử dụng đất. Khi thực tế quản lý, sử dụng tài sản có dấu hiệu không phù hợp với người đứng tên trên Giấy chứng nhận, Ngân hàng phải có trách nhiệm xác minh đầy đủ trước khi nhận thế chấp. Việc không thực hiện các biện pháp cần thiết để làm rõ những dấu hiệu bất thường này là yếu tố loại trừ căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Từ những phân tích trên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST23036278/2023/BĐ ngày 14/11/2023 giữa bà Huỳnh Thị Phương T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 bị vô hiệu. Do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên Ngân hàng không phát sinh quyền xử lý đối với các tài sản này theo hợp đồng thế chấp; đồng thời phải trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ thể có quyền và thực hiện việc xóa đăng ký thế chấp theo quy định. Việc cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là có căn cứ.

[12] Đối với nghĩa vụ trả nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D: Việc Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu không làm mất hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số ST23036278/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 14/11/2023. Đây là hai giao dịch độc lập. Công ty D vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Cấp sơ thẩm đã buộc Công ty thanh toán số tiền còn nợ 583.047.427 đồng, gồm 496.916.992 đồng nợ gốc và 86.130.435 đồng nợ lãi, đồng thời tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng tín

dụng. Nội dung này không bị kháng cáo và phù hợp với căn cứ, tài liệu có trong hồ sơ.

[13] Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về quyền phát mại 03 thửa đất cũng là hệ quả tất yếu của việc Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Đồng thời, cấp sơ thẩm vẫn bảo đảm quyền thu hồi khoản nợ của Ngân hàng bằng việc buộc Công ty D thực hiện nghĩa vụ trả nợ và ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thái T liên đới thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi 250.000.000 đồng. Như vậy, quyền lợi của Ngân hàng đối với khoản tín dụng thực tế đã được giải quyết, chỉ không được bảo đảm bằng tài sản mà bà T1 không có quyền định đoạt.

[14] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại mà Ngân hàng nêu tại cấp sơ thẩm trong trường hợp Hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu: Cấp sơ thẩm không chấp nhận tại thời điểm xét xử vì chưa xác định được thiệt hại thực tế và mối quan hệ nhân quả giữa lỗi của các bên với thiệt hại của Ngân hàng. Việc này không làm mất quyền của Ngân hàng, nếu sau này xác định có thiệt hại thực tế, được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[15] Đối với việc bổ sung yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng P1 là vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo ban đầu, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất giao dịch, xác định đúng hiệu lực của các hợp đồng và giải quyết phù hợp hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu; đồng thời vẫn bảo đảm quyền yêu cầu thanh toán khoản nợ của Ngân hàng đối với bên vay. Vì vậy, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng P1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần P1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2026/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P1 có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009155 ngày 11/05/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 11 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 11 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng