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: 452/2026/DS-PT
Ngày: 14/5/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp"

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 Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt – 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 5 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1978.

1.2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: B, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: A C, phường B, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 09/02/2023).

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn M1**, sinh năm 1974

Địa chỉ: P, xã C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. **Ngân hàng T1**

Địa chỉ: A L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Vy Nhật Q – Chuyên viên Ban công nợ (theo văn bản ủy quyền số 289/2025/GUQ-VCBNEO ngày 02/4/2025)

3.2. Ông **Lê Văn Mười M2**, sinh năm 1976.

3.3. Bà **Võ Bích T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: P, xã C, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông **Nguyễn Hoài S**, sinh năm 1962.

3.5. Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm 1971.

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

3.6. Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1971.

3.7. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1931.

3.8. Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 2002.

3.9. Bà **Lê Diễm K**, sinh năm 2005.

Địa chỉ: C T, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.10. **Công ty TNHH Một thành viên C1**

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Quốc C – Giám đốc

3.11. Ông **Trần Quốc C**, sinh năm 1977.

3.12. Bà **Nguyễn Ngọc Hương G**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: F Tổ H, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

3.13. **Văn phòng C2**

Địa chỉ: C N, phường C, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

3.14. **Văn phòng C3**

Địa chỉ: vực M, phường A, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

3.15. **Công ty Cổ phần T2**

Địa chỉ: P Tầng C, Tòa nhà A Lê phường V - Q, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh: 577 đường B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn M

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Ú trình bày:* ngày 07/4/2017 ông và ông Nguyễn Văn M thỏa thuận với ông Lê Văn M1 Một để vay số tiền 300.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất

thửa 249, 285, tờ bản đồ số 25, diện tích 9.903m^2. Ngày 01/6/2017 ông M1 Một đề nghị ông và ông M đến Văn phòng chứng 24h ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M1 để đảm bảo việc vay tiền. Sau đó ông liên hệ ông M1, ông Mười M2 để chuộc lại quyền sử dụng đất thì mới biết ông M1 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng qua cho bà Nguyễn Thị Kim H2, bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Văn Q1, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Quốc C. Ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Lê Văn M1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa ông Lê Văn M1, bà Võ Bích T với bà Trần Thị Kim H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2018 giữa bà Trần Thị Kim H, ông Nguyễn Hoài S với ông Lê V ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 giữa ông Lê V , bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trần Quốc C; tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T3 (nay là Ngân hàng T1) với ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Ngọc Hương G; Buộc ông M1, ông Lê Văn Mười M2, bà T, ông S, bà H, ông , bà L, ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03930 ngày 25/5/2017 cấp cho ông Nguyễn Văn M phần đất thửa 249, 285, tờ bản đồ số 25, diện tích 9.482m^2, đất tại ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:* Thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Văn Ú.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:* bà là vợ của ông Lê V (chết ngày 30/5/2021), ông có mẹ là bà Nguyễn Thị N1, vợ là Nguyễn Thị Kim L và 02 người con là Lê Văn H1, Lê Diễm K. Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xã G của ai thì bà không biết nhưng năm 2019 khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc C thì có kêu bà ký tên. Phần đất này ông chuyển nhượng cho ông C với giá 2.850.000.000 đồng, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T1 trình bày:* ngày 21/11/2022 Công ty TNHH C1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP T3 (nay là Ngân hàng T1) (sau đây gọi tắt là ngân hàng) để vay số tiền 3.750.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cố định 12,5%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ngày 22/11/2022 là quyền sử dụng đất thửa 249, 285, tờ bản đồ số

25. Ngân hàng yêu cầu độc lập buộc Công ty TNHH Một thành viên C1 trả số tiền 4.765.457.72 đồng, gồm nợ gốc là 3.749.524.503 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/9/2025 là 1.015.933.217 đồng, đồng thời phải chịu lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Trường hợp bên vay không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa 249, 285, tờ bản đồ số 25, đất tại ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Một thành viên C1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 81/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Lê Văn M1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa ông Lê Văn M1, bà Võ Bích T với bà Trần Thị Kim H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2018 giữa bà Trần Thị Kim H, ông Nguyễn Hoài S với ông Lê Văn Q2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 giữa ông Lê Văn Q2, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trần Quốc C; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T3 (nay là Ngân hàng T1) với ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Ngọc Hương G có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T1 Công nghệ tiền 4.765.457.720 đồng (Bốn tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi đồng) gồm nợ gốc là 3.749.524.503 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/9/2025 là 1.015.933.217 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên C1 tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng ngày 21/11/2022 trên số tiền chưa thi hành đến khi thi hành án xong.

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên C1 không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 7.572m^2, thửa 249, tờ bản đồ số 25 và diện tích 1.910m^2, thửa 285, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05729 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Trần Quốc C ngày 28/8/2019, đất tại ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, được phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng T1.

Kiến nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C xem xét trách nhiệm của ông Trần Quốc C về vụ việc hủy hoại tài sản xảy ra ngày 21/9/2023 tại ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn yêu cầu về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông M với ông Lê Văn M1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa ông M1, bà Võ Bích T với bà Trần Thị Kim H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2018 giữa bà H, ông Nguyễn Hoài S với ông Lê V ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 giữa ông , bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trần Quốc C; tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T3 với ông C, bà Nguyễn Ngọc Hương G; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05729 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông C ngày 28/8/2019 và các nội dung chỉnh lý sang tên ông M1, bà H, ông đối với phần đất thửa 249, 285.

Người có quyền và vụ liên quan Ngân hàng T1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tại thửa 249 và 285 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện P (nay là xã P), thành phố Cần Thơ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03930 ngày 25/5/2017 cho ông Nguyễn Văn M. Ngày 01/6/2017, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 249, 285 cho ông Lê Văn M1, hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h. Sau đó 02 thửa đất nêu trên được chuyển nhượng lần lượt qua bà Trần Thị Kim H, ông Lê Văn Q2, ông Trần Quốc C và hiện tại được thế chấp tại Ngân

hàng T1 để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH Một thành viên C1. Nguyên đơn cho rằng, giữa nguyên đơn có vay của ông Lê Văn M1 Một số tiền 300.000.000 đồng; để đảm bảo khoản tiền vay, ông Mười M2 đã yêu cầu ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn M1 (vì ông Lê Văn M1 Một là em của ông Lê Văn M1), với giá 300.000.000 đồng. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với nội dung thể hiện tại hợp đồng thỏa thuận ngày 07/4/2017 được ký kết giữa ông M, ông Ú và ông Mười M2. Giá chuyển nhượng đất thể hiện trên hợp đồng cũng không hợp lý, vì theo Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND thành phố C thì 02 thửa 249, 285 diện tích 9.482m^2 có tổng giá trị là 1.137.840.000 đồng, lớn hơn gấp nhiều so với giá ghi trên hợp đồng. Bên cạnh đó, sau khi được chỉnh lý sang tên, các bên không có việc giao nhận đất trên thực tế, mà các thửa đất này vẫn do ông Ú, ông M quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông M1 là giả tạo nhằm đảm bảo khoản tiền vay là có căn cứ. Vì vậy, cần phải tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Lê Văn M1 theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015 mới đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng giả tạo là không đúng quy định, mâu thuẫn với phần nhận định của bản án. Sau khi được chỉnh lý sang tên, ngày 31/3/2018 ông M1 và vợ là bà Võ Bích T chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Kim H với giá 600.000.000 đồng. Đến ngày 17/9/2018, bà H cùng chồng là ông Nguyễn Hoài S chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Lê Văn Q2 với giá 500.000.000 đồng; đến ngày 23/7/2019, ông Q2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim L tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Trần Quốc C, với giá 600.000.000 đồng. Mặc dù đã được chỉnh lý sang tên, nhưng bà H, ông Q2, ông C đều không yêu cầu bên chuyển nhượng giao đất, mà phần đất tranh chấp vẫn do nguyên đơn quản lý, sử dụng. Bên cạnh đó, giá chuyển nhượng của những người này cũng không hợp lý, thấp hơn giá Nhà nước quy định; riêng trường hợp bà H chuyển nhượng đất cho ông Q2, giá lại thấp hơn giá mà bà H nhận chuyển nhượng trước đó. Những người nhận chuyển nhượng đất như từ ông M1 trở về sau (bà H, ông Q2, ông C) không phải là người thứ ba ngay tình. Nên nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người này là cơ sở xem xét. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 4/2022/25102/HĐTC/050 giữa Ngân hàng T1 và ông Trần Quốc C ngày 21/11/2022 nhận thấy: sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2017, từ năm 2018 đến 2019 giữa ông M1 và ông M, giữa ông M với ông Q2 đã xảy ra tranh

chấp, được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã G, thể hiện tại các biên bản hòa giải ngày 20/12/2018, ngày 08/01/2019 (BL 04, 165), Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (cũ) nhận đơn ngày 02/3/2022 (theo Giấy xác nhận đã đơn khởi kiện số 148/GXN-TA ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền). Mặc dù chưa giải quyết xong tranh chấp, nhưng ông C vẫn thế chấp tài sản đang tranh chấp và Ngân hàng T1 vẫn nhận thế chấp là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nên hợp đồng thế chấp không có giá trị pháp lý. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T1 Công nghệ số với ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Ngọc Hương G là có cơ sở xem xét. Bên cạnh đó, trong nhiều tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp do nguyên đơn quản lý, sử dụng và trồng nhiều loại cây trên đất. Nhưng trước khi nhận thế chấp Ngân hàng T1 không xác minh nên không biết nguyên đơn đang quản lý, sử dụng đất. Nên ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp do nguyên đơn quản lý, sử dụng, những người nhận chuyển nhượng đều không ai yêu cầu nhận đất nhưng lại cho rằng ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đánh giá chứng cứ không toàn diện. Ngoài ra, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng T1 và các đương sự khác không có ai yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông M1; giữa ông M1, bà T với bà H; giữa bà H, ông S với ông Q2; giữa ông Q2, bà L với ông C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận các hợp đồng này là vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự, vi phạm Điều 5 BLTTDS năm 2015. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông M với ông Lê Văn M1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa ông M1, bà Võ Bích T với bà Trần Thị Kim H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2018 giữa bà H, ông Nguyễn Hoài S với ông Lê V ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 giữa ông , bà Nguyễn Thị Kim L với ông Trần Quốc C; tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T3 với ông C, bà Nguyễn Ngọc Hương G; Ngân hàng T1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên C1 trả số tiền số tiền vay và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận. Trường hợp Công ty C1 không trả nợ thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 249, 285 được phát mãi để thu hồi nợ. Phía Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có Quyết định kháng nghị nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bị đơn ông Lê Văn M1, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Mười M2, bà Võ Bích T, ông Nguyễn Hoài S, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Ngọc Hương G, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N1, ông Lê Văn H1, bà Lê Diễm K, Văn phòng C2, Công ty Cổ phần T2 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có tên nêu trên theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơvà yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: vào ngày 07/4/2017, giữa ông M, ông Ú với ông Mười M2 có lập Hợp đồng thỏa thuận với nội dung ông Ú, ông M vay tiền của ông M1 Một số tiền 300.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay này thì ông M chuyển nhượng ủy quyền cho ông M1 Một thửa đất 261, 204, tờ bản đồ số 22 (theo 302 là thửa 249, 285, tờ bản đồ số 25) trong thời hạn 06 năm. Ông M đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1 vào ngày 01/6/2017. Giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đúng bằng số tiền vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Điều đó chứng minh, Hợp đồng thỏa thuận ngày 07/4/2017, tuy ông M không có ký tên nhưng ông biết và đồng ý với việc nhận số tiền này. Sau đó, ông M1 chuyển mục đích sử dụng đất thửa 249 thành đất cây lâu năm, đến ngày 31/3/2018 ông M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Trần Thị Kim H, ngày 17/9/2018 bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Lê V , ngày 23/7/2019 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Quốc C; lần lượt vào các ngày 15/01/2020,

ngày 12/6/2020, ngày 23/11/2022 ông C thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP X, Ngân hàng TMCP P, Ngân hàng TMCP T3. Suốt quá trình này, ông M, ông Ú vẫn là người trực tiếp quản lý đất, những người nhận chuyển nhượng đều không ai yêu cầu nhận đất. Ngoài ra, theo khung giá Nhà nước quy định thì thửa 249 diện tích 7.572m^2 (LUC), thửa 285 diện tích 1.910m^2 (CLN) có giá trị theo khung giá Nhà nước quy định là 1.137.840.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng là có sự chênh lệch lớn, thể hiện giá chuyển nhượng không đúng thực tế. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông M với ông M1 là giả tạo, thực chất hai bên chỉ có giao dịch vay tiền là phù hợp.

Thứ hai: Ngân hàng cho rằng phía ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là cơ sở để Ngân hàng thẩm định và tiến hành thực hiện các biện pháp cho vay tín dụng. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 có căn cứ vô hiệu do giả tạo, nhưng phần đất thửa 249, 285 đã được thế chấp cho ngân hàng, phía ngân hàng đã đăng ký giao dịch đảm bảo và ngân hàng có thẩm định giá, quyền sử dụng đất dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng, nên có căn cứ xác định trong giao dịch này ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ Luật Dân sự và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì việc thế chấp quyền sử dụng đất, có đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông C bà G không bị vô hiệu. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, trong trường hợp Công ty C1 không trả được nợ thì tài sản thế chấp được phát mãi để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Thứ ba: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng T1 và các đương sự khác, không có ai yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông M1; giữa ông M1, bà T với bà H; giữa bà H, ông S với ông ; giữa ông , bà L với ông C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận các hợp đồng này là vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về vấn đề này là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 81/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng T1.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/11/2022 giữa Ngân hàng T3 (nay là Ngân hàng T1) với ông Trần Quốc C, bà Nguyễn Ngọc Hương G có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên C1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T1 Công nghệ tiền 4.765.457.720 đồng (Bốn tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi đồng) gồm nợ gốc là 3.749.524.503 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/9/2025 là 1.015.933.217 đồng.

Công ty TNHH Một thành viên C1 tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng ngày 21/11/2022 trên số tiền chưa thi hành đến khi thi hành án xong.

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên C1 không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 7.572m^2, thửa 249, tờ bản đồ số 25 và diện tích 1.910m^2, thửa 285, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05729 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Trần Quốc C ngày 28/8/2019, đất tại ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, được phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng T1.

Kiến nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C xem xét trách nhiệm của ông Trần Quốc C về vụ việc hủy hoại tài sản xảy ra ngày 21/9/2023 tại ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn nộp 2.200.000 đồng, khấu trừ số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng 8.000.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại 5.800.000 đồng tại Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn M mỗi người nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí tại các phiếu thu số 0010991, 0010992 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh

Hậu Giang thành án phí.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Một thành viên C1 nộp 112.765.500 đồng.

Ngân hàng T1 số được nhận lại 56.176.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0003459 ngày 29/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003239 ngày 18/9/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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 hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai