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: 1373/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 9 - 2026
V/v *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Ngọc 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***: Ông Trương Minh Diền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 977/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng tin dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản". Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2026 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1689/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1505/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc; địa chỉ trụ sở tại: Số A T, Phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Trần Vy Nhật Q; (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thái A; (có mặt)

- Ông Phó Phước B; (vắng mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 325/2025/GUQ-VCBNeo ngày 14/8/2026)

- Bị đơn:

1. Ông Phùng Ngọc B1, sinh năm 1989; (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Bé S, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ).

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

1. Ông Lữ Thanh T1, sinh năm 1976; (có mặt)

2. Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D, khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ); (vắng mặt)

3. Bà Lữ Thị Hồng Đ, sinh năm 1973; (vắng mặt)

4. Ông Đặng Thanh T2, sinh năm 1972; (vắng mặt)

5. Chị Đặng Thị L, sinh năm 1990; (vắng mặt)

6. Chị Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số D, khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

7. Ông Lâm Quốc K, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

8. Văn phòng C1;

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thủy A1 - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

9. Văn phòng công chứng Trung tâm , thành phố C (nay là Văn phòng C2).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị thu H1 - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Quốc lộ I, khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người kháng cáo:

Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6) là nguyên đơn trong vụ án.

Ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị B2 Sau là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 21/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6 - có đại diện ông Dương Việt H2) trình bày: Ngân hàng T5 và ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S đã ký Hợp đồng tín dụng số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022.

Theo đó, Ngân hàng T5 Chi nhánh C3 cho ông B1 và bà S vay số tiền 1.700.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm triệu đồng).* Thông tin khoản vay cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số: 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/04/2022: Số tiền cho vay: 1.400.000.000 đồng; Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở; Thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 27/4/2022 đến ngày 27/4/2042). Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu 8.5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 27/4/2023. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) cộng biên độ 3.5%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); Lãi trên nợ gốc quá hạn : Bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thời hạn trả nợ: Nợ gốc: Vào ngày 15 hàng tháng; Nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng. Nợ gốc được trả thành 240 kỳ. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 5.833.333 đồng. Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng là 5.833.413 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số: 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022: Số tiền cho vay: 300.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị, vật dụng gia đình (tivi, tủ lạnh, điều hòa, bàn ghế, giường tủ…), trang trí nội thất; Thời hạn vay: 120 tháng (từ ngày 06/10/2022 đến ngày 06/10/2032); Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu 11.5%/năm, Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 06/10/2023. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) cộng biên độ 4.1%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); Lãi trên nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Thời hạn trả nợ: Nợ gốc: Vào ngày 15 hàng tháng; Nợ lãi: Vào ngày 15 hàng tháng. Nợ gốc được trả thành 120 kỳ. Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ là 2.500.000 đồng. Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng là 2.500.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông B1 và bà S đã ký với Ngân hàng T5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 26/4/2022 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHDTC/050 ngày 06/10/2022.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 397, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 696226, Số vào sổ cấp GCN: CS 04045 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 08/6/2020, được công chứng tại V công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 (số công chứng: 7456, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận Ô ngày 26/4/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/4/2022, tính đến ngày 17/10/2023, ông B1 và bà S đã trả cho Ngân hàng T5 tổng số tiền là 196.018.544 đồng (trong đó: Nợ gốc đã trả 93.333.328 đồng; Nợ lãi đã trả 102.685.216 đồng). Tạm tính đến ngày 17/10/2023 tổng số tiền ông B1 và bà S còn nợ Ngân hàng T5 (theo Hợp đồng tín dụng số 33 ngày 26/4/2022) là 1.365.896.173 đồng, trong đó:

Dư nợ gốc: 1.306.666.672 đồng

Nợ lãi trong hạn: 110.990.505 đồng

Lãi chậm trả lãi: 565.093 đồng

Lãi chậm trả gốc: 302.295 đồng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng số 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022, tính đến ngày 17/10/2023, ông B1 và bà S đã trả cho Ngân hàng T5 tổng số tiền là: 127.685.291 đồng (trong đó: Nợ gốc đã trả 25.000.075 đồng; Nợ lãi đã trả 102.685.216 đồng. Tạm tính đến ngày 17/10/2023, tổng số tiền ông B1 và bà S còn nợ Ngân hàng T5 (theo Hợp đồng tín dụng số 224 ngày 06/10/2022) là 286.764.845 đồng, trong đó:

Dư nợ gốc: 274.999.925 đồng

Nợ lãi trong hạn: 11.487.599 đồng

Lãi chậm trả lãi: 145.670 đồng

Lãi chậm trả gốc: 131.651 đồng

Ông B1 và bà S đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán ngày 15/9/2023 ông B1 và bà S đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Do đó, Ngân hàng T5 đã ban hành Quyết định số 1885/2023/QĐ-CB ngày 29/11/2023 về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông B1 và bà S.

Do ông B1 và bà S vi phạm nhĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng T5 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông B1, bà S thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng T5 với tổng số tiền là 1.652.661.018 đồng *(Một tỷ, sáu trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm sáu mươi mốt nghìn, không trăm mười tám đồng)*. Ông B1 và bà S còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng T5 kể từ ngày 18/10/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông B1 và bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T5 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T5 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 33/2022/LOS22/MG001/HDTC/050 ngày 26/4/2022 và phụ lục Hợp đồng thế chấp 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHDTC/050 ngày 06/10/2022, được công chứng tại Văn Phòng C1 (số công chứng: 2840, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày

26/4/2022 để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông B1 và bà S tại Ngân hàng T5 thì ông B1 và bà S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng T5.

- Tại Bản tự khai ngày 04/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S trình bày: Ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 7.819,5m^2 (trong đó có 300m^2 đất ODT; 7.380,5m^2 đất LUC; 139m^2 đất LUC-HLATGT) thuộc thửa 397, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại: Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS04045 cấp ngày 08/6/2020, chỉnh lý sang tên ông Phùng Ngọc B1 ngày 15/4/2022. Phần đất nêu trên do vợ chồng ông B1, bà S nhận chuyển nhượng của ông Lữ Thanh T1. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng có ra chỉ đất thực tế, trên đất có sẵn trụ ranh và giao nhận tiền đầy đủ với nhau, không tranh chấp. Vào ngày 06/4/2022, vợ chồng ông B1, bà S và ông Lữ Thanh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Phòng C4, số công chứng 648, quyển số 02/2022/TP/CC- SCC/HĐGD để chuyển nhượng căn nhà và QSDĐ có diện tích 7.819,5m^2 (trong đó có 300m^2 đất ODT; 7.380,5m^2 đất LUC; 139m^2 đất LUC-HLATGT) thuộc thửa 397, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại: Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Phía ông B1, bà S đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận; hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, đăng ký chuyển quyền sở hữu nhà đất và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với căn nhà và đất nêu trên thông qua việc cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/4/2022. Ông T1 đã chuyển nhượng hết diện tích đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông B1, bà S. Phía ông T1 viện lý do cần có thời gian để tìm kiếm chỗ ở mới nên xin lưu cư lại 03 tháng do nghĩ tình nên phía ông B1, bà S đồng ý, hết thời gian 03 tháng, do ông B1, bà S làm ăn thua lỗ phải đi làm ở xa nên đến nay ông B1, bà S vẫn chưa yêu cầu ông Tâm giao đất. Đến ngày 26/4/2022, do cần tiền vốn làm ăn nên vợ chồng ông B1, bà S ký với Ngân hàng T5 (C5) Hợp đồng tín dụng số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/4/2022, Hợp đồng tín dụng số 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 26/4/2022 và phụ lục Hợp đồng thế chấp 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHĐTC/050 ngày 06/10/2022 để vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông B1, bà S đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CS04045 cấp ngày 08/6/2020, chỉnh lý sang tên ông Phùng Ngọc B1 ngày 15/4/2022 đối với phần đất có diện tích 7.819,5m^2 nêu trên. Nay ghi nhận ông B1, bà S nợ nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.716.307.195 đồng *(Một tỷ bảy trăm mười sáu triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn, một trăm chín mươi lăm đồng)* - trong đó nợ gốc là 1.581.666.597 đồng và nợ lãi là 134.640.598 đồng). Do ông B1, bà S lâm vào hoàn cảnh khó khăn nên xin được miễn hoàn toàn số lãi; nếu nguyên đơn đồng ý miễn toàn bộ tiền lãi thì ông B1, bà S đồng ý trả cho nguyên đơn một lần số tiền nợ gốc 1.581.666.597

đồng *(Một tỷ, năm trăm tám mươi mốt triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng)*. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lữ Thanh T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất có diện tích 7.819,5m^2 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của phía Bị đơn thì Bị đơn không đồng ý. Bởi vì, ông B1, bà S đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, trả đủ tiền mua bán, đóng đầy đủ các khoản thuế chuyển quyền sử dụng nhà đất, lệ phí sang tên trước bạ đăng ký quyền sở hữu nhà đất; quyền sở hữu nhà đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho phía Bị đơn theo trình tự thủ tục luật định. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Đối với số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 04/8/2025 là 2.186.313.482 đồng *(Hai tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm mười ba nghìn, bốn trăm tám mươi hai đồng)* thì ông B1, bà sáu sẽ nộp bản tự khai bổ sung để có ý kiến đối với số tiền này sau.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 17/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thanh T1 trình bày: Nguyên vào ngày 06/4/2022, do quen biết nên ông có đến gặp ông Lâm Quốc K để hỏi vay số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* và ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CU696226, số vào sổ CS04045 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 08/6/2020 tại thửa 397, tờ bản đồ số 22 diện tích đất 7.819,5m² do ông Lữ Thanh T1 đứng tên. Đất tọa lạc tại: Khu V, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Mặc dù ông vay tiền của ông K nhưng tất cả các giấy tờ ông đều ký với ông B1, trong khi ông không quen biết ông B1, từ trước đến nay ông cũng chưa từng gặp ông B1. Khi ông ký các giấy tờ đều do ông K làm sẵn rồi đưa cho ông ký.

Ngày 06/4/2022, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1 nhưng hai bên có làm thỏa thuận là thế chấp vay (Văn bản cam kết ngày 06/4/2022), thời hạn chuộc lại là 5 năm (đến năm 2027), sau khi ký hợp đồng thì ông K đưa cho ông số tiền 600.000.000 đồng, ông đưa bản chính giấy đất cho ông K. Đây chỉ là hợp đồng giả cách để bảo đảm cho việc vay tiền giữa ông với ông K, thực tế không có việc chuyển nhượng đất bởi vì giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá trị đất của ông, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay, gia đình ông vẫn đang sử dụng đất, trên đất có căn nhà của ông và chị ruột của ông là bà Lữ Thị Hồng Đ đang sinh sống.

Sau đó, ông K và ông B1 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đi sang tên và thế chấp vay ngân hàng số tiền là 1.700.000.000 đồng mà ông không hề hay biết. Đến khi ngân hàng đến nhà thông báo thì ông mới biết sự việc và làm đơn khởi kiện ông B1 để đòi lại giấy đất.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S. Ông yêu cầu như sau:

1/ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lữ Thanh T1 và ông Phùng Ngọc B1 ký ngày 06/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trung tâm, số công chứng 648, quyển số 02/2022/TP/CC-HĐGD do giả tạo.

2/ Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 26/4/2022 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHDTC/050 ngày 06/10/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1, số công chứng 2840, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng T5 – Chi nhánh C3 với ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S.

3/ Buộc ông Phùng Ngọc B1 trả lại cho ông quyền sử dụng toàn bộ diện tích 7.819,5m^2 (300m ODT + 7.380,5m^2 LUC + 139m^2 LUC-HLATGT) thuộc thửa đất 397, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận QSDĐ số CS04045 cấp ngày 08/6/2020 (chỉnh lý chuyển nhượng ông Phùng Ngọc B1 ngày 15/4/2022); đất tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố C.

4/ Ông đồng ý trả lại cho ông Phùng Ngọc B1 và ông Lâm Quốc K số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* và tiền lãi tính từ tháng 08/2023 đến nay theo lãi suất quy định của Nhà nước.

Sau khi ông đòi lại được đất thì ông và bà Lữ Thị Hồng Đ sẽ tự thỏa thuận việc tách đất với nhau để giải quyết sau, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông khẳng định ông chỉ nhận số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)*, ông không có nhận số tiền 2.650.000.000 đồng *(Hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng)*. Ông không có ký tên vào Biên bản thanh toán ngày 06/4/2022 và Hợp đồng mua bán (Về việc chuyển nhượng quyền sử đụng đất) ngày 06/4/2022. Do phía bị đơn không cung cấp được bản chính 02 tài liệu này nên ông không có yêu cầu giám định chữ ký.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc D trình bày: Chồng bà là ông Lữ Thanh T1, hiện vợ chồng bà đang sống chung với hai con (hiện các cháu còn nhỏ). Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 theo Biên bản ghi lời khai ngày 16/4/2024 và tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 17/4/2024. Đối với việc tranh chấp liên quan đến phần đất của vợ chồng bà đang quản lý sử dụng thì bà đồng ý thống nhất ý kiến các quyết định và yêu cầu của ông Lữ Thanh T1, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do bận công việc gia đình nên bà xin được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Hồng Đ trình bày: Cha của bà tên Lữ Văn V (đã chết năm 2019), mẹ tên là Võ Thị C (đã chết năm 2019). Cha mẹ của bà có tất cả 04 người con gồm: Lữ Văn T3, Lữ Thị Hồng Đ, Lữ Thanh T1 và Lữ Thị Hồng X, ngoài ra cha mẹ bà không có con nuôi hay con riêng nào khác. Bà không quen biết với ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S. Nguồn gốc phần đất bà đang ở là do cha mẹ cho vào năm 2017. Trước đây bà sống chung với cha mẹ, sau đó bà được cha mẹ cho một

nền nhà chiều dài 22,9m x ngang 7,5m; diện tích 171,75m² thuộc thửa đất 528, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất là 2L-T. Đất tại mép Kinh N nay là khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Việc cha mẹ cho nền nhà cho bà có lập Tờ cho tặng đất nền nhà ngày 15/10/2017. Sau khi được cha mẹ cho đất thì bà đã sinh sống từ đó đến nay không có ai tranh chấp gì. Lúc cha bà còn sống, bà có làm thủ tục tách giấy đất nhưng do không đủ diện tích để tách giấy, ngoài ra, bà cũng nghĩ anh em trong gia đình nên vẫn để xài chung giấy đất. Hiện bà cất nhà trên đất ở chung với chồng là Đặng Thanh T2 và 02 người con là Đặng Thị L, Đặng Thị Ngọc H và 02 người cháu ngoại. Đối với việc phần đất bà đang ở hiện đang thế chấp tại ngân hàng thì bà không hay biết, đến khi Tòa án đến tiến hành thẩm định thì bà mới biết. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T5 yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, trong đó có phần đất của cha mẹ cho bà. Bà thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Lữ Thanh T1. Trường hợp nếu ông T1 đòi lại được đất thì bà và ông T1 sẽ tự thỏa thuận việc tách đất với nhau. Bà không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T2 trình bày: Ông thống nhất với lời khai của bà Lữ Thị Hồng Đ theo biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2024. Vụ việc tranh chấp liên quan đến phần đất vợ chồng ông đang ở hiện đang thế chấp tại ngân hàng thì ông không hay biết, đến khi Tòa án đến tiến hành thẩm định thì vợ chồng ông mới biết. Nay ông thống nhất ý kiến với vợ là bà Lữ Thị Hồng Đ và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Do bận đi làm nên ông xin được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Ngọc H trình bày: Cha mẹ của chị là ông Đặng Thanh T2 và bà Lữ Thị Hồng Đ. Cha mẹ chị có 02 người con gồm Đặng Thị L và Đặng Thị Ngọc H, ngoài ra cha mẹ chị không có con chung hay con riêng nào khác. Hiện chị đang sống chung cha mẹ tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Còn chị Đặng Thị L thì đi làm ăn xa từ đầu năm 2024 đến nay, thỉnh thoảng mới liên lạc về nhà. Đối với vụ việc tranh chấp liên quan đến phần đất gia đình thì chị thống nhất ý kiến với cha mẹ và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do bận đi học nên chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại Văn bản ý kiến số 11/2024 ngày 01/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C1 (có đại diện là bà Nguyễn Thị Thủy A1) trình bày: Ngày 26/4/2022, Công chứng viên Nguyễn Thị Thủy A1 tại Văn phòng C1 công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S và Ngân hàng T5 - Chi nhánh C3, số công chứng 2840, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2022 với nội dung thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 696226, số vào sổ CS04045 do Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố C cấp ngày 08/6/2020, thuộc thửa đất số 397, tờ bản đồ số 22, toạ lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Ngày 06/10/2022, Công chứng viên Võ Hoàng N công chứng Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên, số công chứng 7456, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022. Tại thời điểm công chứng, ông B1 và bà S có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện lập và ký tên vào hợp đồng sau khi đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được Công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của hai bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng Hợp đồng thế chấp, Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp. Ngân hàng T5 - Chi nhánh C3 đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng, phụ lục nêu trên, công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng, phụ lục và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Văn phòng C1. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên đã được Công chứng viên Nguyễn Thị Thủy A1 và công chứng viên Võ Hoàng N tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do tính chất công việc phải thường xuyên đi công tác và giải quyết hồ sơ công chứng nên Văn phòng C6 Anh xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

- *Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C, thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng C2 - có đại diện là bà Lê Thị Thu H1) trình bày:* Sau khi tiếp nhận đủ thông tin và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật. Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch, nên: Vào ngày 06/4/2022, Văn phòng C (nay là Văn phòng C2) có thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lữ Thanh T1 với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Phùng Ngọc B1. Số công chứng: 648; quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng trường hợp trên, công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin cá nhân mà bên A và bên B đã cung cấp đầy đủ. Tại Văn phòng công chứng, các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của Văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã tự đọc lại toàn bộ Hợp đồng đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật dân sự và quy định của Luật đất đai; đồng thời, tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, bản dịch quy định cụ thể của Luật Công chứng năm 2014. Nội dung của hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, công chứng viên xác định hợp đồng công chứng nêu trên là đúng qui định pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng công chứng không có nhận được thông tin hoặc yêu

cầu nào khác.Do không thể trực tiếp tham gia phiên tòa nên Văn phòng C2 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 19 tháng 03 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6) đối với bị đơn ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S.

Buộc ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S trả cho Ngân hàng T6 số tổng số tiền nợ gốc và lãi là 2.321.267.630 đồng *(Hai tỷ, ba trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi đồng)*. Trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số: 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/04/2022: Nợ gốc: 1.306.666.672 đồng; Nợ lãi trong hạn: 56.001.675 đồng; Lãi chậm trả lãi: 12.518.000 đồng; Lãi quá hạn gốc: 536.963.370 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022: Nợ gốc: 274.999.925 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.950.996 đồng; Lãi chậm trả lãi: 2.912.127 đồng; Lãi quá hạn gốc: 118.254.865 đồng.

Kể từ ngày 07/01/2026, ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, 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.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thanh T1 đối với ông Phùng Ngọc B1 và Ngân hàng T6 số.

2.1 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Thanh T1 và ông Phùng Ngọc B1, số công chứng 648, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng C2) ngày 06/4/2022.

Buộc ông Lữ Thanh T1 trả cho ông Phùng Ngọc B1 số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)*, nợ lãi là 225.000.000 đồng *(Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng)*, tổng cộng là 825.000.000 đồng *(T4 trăm hai mươi lăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTC/050 ngày 26/4/2022 được công chứng tại Văn Phòng C1 (số công chứng: 2840, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Ngân hàng T5 - Chi nhánh C3 với ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHĐTC/050 ngày 06/10/2022, được công chứng tại Văn Phòng C1 (số công chứng: 7456, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa Ngân hàng T5 - Chi nhánh C3 với ông Phùng Ngọc B1, bà Nguyễn Thị Bé S.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 - Cần Thơ xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 22, diện tích 7.819,5m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 696226, Số vào sổ cấp GCN: CS04045 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/6/2020 (chỉnh lý ngày 07/9/2020 và chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Phùng Ngọc B1 ngày 15/4/2022) để cấp lại cho ông Lữ Thanh T1.

Ông Lữ Thanh T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Đính kèm Bản Trích đo địa chính số 316/VPĐKĐĐ ngày 27/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C)

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T5 (nay là Ngân hàng T6) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 22, diện tích 7.819,5m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ) để thu hồi nợ.

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, 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, yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 33/2022/LOS22/MG001/HDTC/050 ngày 26/4/2022 và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 1/33/2022/LOS22/MG001/PLHDTC/050 ngày 06/10/2022. Trường hợp ông B1, bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông B1 và bà S thì ông B1

và bà S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

- Tại đơn kháng cáo phía bị đơn ông B1 và bà S yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thanh T1 vì bị đơn là chủ sử dụng phần đất tại thửa 397, tờ bản đồ số 22 có diện tích 7.819,5m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 06/4/2022 bị đơn nhận chuyển nhượng phàn đất trên từ ông Lữ Thanh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, bị đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 15/4/2022 và bị đơn đã nhận đất từ ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thanh T1 yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự 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 và bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự 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 bị đơn trả lại số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng phía bị đơn không đồng ý trả lãi suất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và ông T1 trả lại cho bị đơn số tiền đã vay. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, có mặt nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông T1, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 397 giữa bị đơn với ông T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Căn cứ vào nội dung 02 hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết thể hiện, nguyên đơn đã cho bị đơn ông B1, bà S vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 33/2022/LOS22/MG001/HĐTD/050 ngày 26/4/2022 thì số tiền cho vay: 1.400.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 27/4/2022 đến ngày 27/4/2042); Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu 8.5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Đối với Hợp đồng tín dụng số: 224/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 06/10/2022 thì số tiền cho vay: 300.000.000 đồng; Thời hạn vay: 120 tháng (từ ngày 06/10/2022 đến ngày 06/10/2032); Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu 11.5%/năm, Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm Hợp đồng tín dụng kể từ kỳ thanh toán ngày 15/9/2023, bị đơn đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại các hợp đồng nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông B1 và bà S thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết. Thấy rằng, trong quá trình vay vốn, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn trả vốn và lãi suất cho nguyên đơn tính đến ngày 06/01/2026 với tổng số tiền 2.321.267.630 đồng *(Hai tỷ, ba trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi đồng)* là phù hợp. Bị đơn kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh và phía nguyên đơn không đồng ý với việc miễn lãi suất nên không có cơ sở xem xét.

[4.2] Nhận thấy, phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất số 397, tờ bản đồ số 22, theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 397 có diện tích 7.819,5m^2 loại đất ODT+LUC được thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 316/VPĐKĐĐ ngày 27/6/2024 có nguồn gốc được chỉnh lý sang tên ngày 15/4/2022, thửa đất này hiện gia đình ông Lữ Thanh T1 và gia đình bà Lữ Thị Hồng Đ đang quản lý sử dụng. Bị đơn cho rằng vào ngày 06/4/2022, bị đơn nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông Lữ Thanh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, bị đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 15/4/2022 và bị đơn đã nhận đất từ ông T1. Tuy nhiên, phía ông T1 cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông T1 với ông B1 xuất phát từ giao dịch vay tiền giữa ông T1 với ông Lâm Quốc K, việc ký chuyển nhượng chỉ để làm tin cho hợp đồng vay tài sản nên các bên chỉ ký kết hợp đồng trên giấy tờ, còn thực tế không có giao đất cho ông B1, thửa đất 397 vẫn do gia đình ông T1 và gia đình bà Lữ Thị Hồng Đ quản lý sử dụng. Xét thấy, tại Văn bản cam kết (không ghi ngày, tháng, năm) có nội dung thỏa thuận giữa ông Lữ Thanh T1 và ông Phùng Ngọc B1 về việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, ông B1 có giao số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là 600.000.000 đồng; ngoài ra có thỏa thuận về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông T1 thanh toán xong. Văn bản cam kết có chữ ký, chữ viết tên Phùng Ngọc B1 và Lữ Thanh T1. Tuy ông B1 không thừa nhận chữ viết và chữ ký mang tên B1 do bị đơn ký và viết nhưng tại Kết luận giám định số 1629/KL-KTHS ngày 27/10/2025 của Phòng K1 Công an thành phố C đã kết luận "*Chữ ký và chữ viết mang tên Phùng Ngọc B1 trên tài liệu cần giám định là do cùng một người ký ra"*. Ngoài ra, về giá trị đất chuyển nhượng được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng 600.000.000 đồng là rất thấp so với chuyển nhượng thực tế tại địa phương nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 vô hiệu do giả tạo và buộc ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông B1 tổng số tiền nợ gốc và lãi (gốc 600.000.000 đồng + lãi 225.000.000 đồng) là 825.000.000 đồng *(T4 trăm hai mươi lăm triệu đồng)* là có căn cứ theo Điều 124, Điều 131, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[4.3] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình vay vốn, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) số 33/2022/LOS/MG001/HĐTC/050 ngày 26/4/2022, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp tuy bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng thực tế phần đất thế chấp tại thửa 397 do gia đình ông T1 và chị của ông là bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2024 thể hiện, trên thửa đất số 397 có các tài sản gồm: Căn nhà và cây trồng của ông T1 (xoài, mận và dừa); nhà của bà Đ. Đồng thời, tại thời điểm Nguyên đơn tiến hành thẩm định giá thì chủ sử dụng đất là ông Lữ Thanh T1. Xét thấy, quy trình thẩm định tài sản đã không có sự tham gia chứng kiến hay trình bày ý kiến của chủ sử dụng trực tiếp là gia đình ông T1, đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất 397. Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bị đơn với ông T1 vô hiệu, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mặc dù đứng tên bị đơn nhưng thực tế trên đất có nhiều tài sản và căn nhà thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T1 và bà Đ, những người này không biết việc Ngân hàng đã nhận thế chấp nên hợp đồng thế chấp là không đảm bảo tính hợp pháp và ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn bị vô hiệu. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc

thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng T6 số.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phùng Ngọc B1 và bà Nguyễn Thị Bé S.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2026/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002399 ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Cần Thơ thành án phí.

Bị đơn ông B1 và bà Bé S phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001517 ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ;

- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai