

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

Bản án số 945/2026/DS-PT

Ngày 6-8-2026

V/v: “T/c HĐCNQSDĐ, đòi lại giấy CNQSDĐ,

T/c HĐ vay tài sản, HĐ tín dụng và HĐ thế chấp QSDĐ”

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 Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1088/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2026/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1235/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Phan Văn Ú**, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị Thùy L**, sinh năm 1977; cùng cư trú khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hồng D, Luật sư Thạch Sa H – thuộc Công ty L2 và Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố C.

- Bị đơn: **Ông Trần Minh T**, sinh năm 1989; cư trú số 394/1, khu vực B, phường L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân phường P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2

Trụ sở số B, phố N, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Mỹ D1, sinh năm 1992; cư trú số 162A, Lầu E, đường C, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng C2 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Trụ sở tại Quốc lộ I, khu vực H, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

5. Văn phòng C3 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Trụ sở số I, đường L, phường B, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1978 và bà Võ Thị T2, sinh năm 1979; cùng cư trú ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị T2: bà Trần Thị Đ, sinh năm 1981; cư trú khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

7. Ông Phan Văn Đ1, sinh năm 1959

8. Ông Phan Văn B, sinh năm 1963

9. Ông Phan Văn C, sinh năm 1969

10. Bà Lê Thị M, sinh năm 1971

11. Ông Phan Văn T3, sinh năm 1978

12. Ông Phan Văn M1, sinh năm 1985

13. Ông Phan Văn K, sinh năm 1994

14. Bà Võ Thị Hoàng Y, sinh năm 1996

15. Ông Phan Văn P, sinh năm 2001

Cùng cư trú khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2026/DSST ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 9 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình tố tụng:

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn có vay của bị đơn số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 24

tháng tính từ ngày 11 tháng 10 năm 2021 đến ngày 11 tháng 10 năm 2023. Để đảm bảo cho khoản vay, nguyên đơn phải ký Hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất sau đây cho bị đơn: quyền sử dụng đất diện tích 912 m² (trong đó có 150 m² đất thổ cư và 762 m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, vị trí đất tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA083490, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00158 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Bùi Thị L1 ngày 26 tháng 01 năm 2010, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Văn Ú ngày 03 tháng 11 năm 2020; quyền sử dụng đất diện tích 930 m² (đất trồng lúa), thửa đất số 151, tờ bản đồ số 8, vị trí đất tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA083489, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00159 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Bùi Thị L1 ngày 26 tháng 01 năm 2010, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Văn Ú ngày 03 tháng 11 năm 2020.

Tuy nhiên, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C đã cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA083490, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00158 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 995514, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11596 nên vào ngày 28 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn và bị đơn ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên.

Tiếp theo, ngày 28 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn và bị đơn ký lại Hợp đồng chuyển hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 694 m² (loại đất thổ cư 150 m², loại đất trồng cây lâu năm 544 m²), thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, vị trí tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày 02 tháng 3 năm 2022, bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 694 m² (loại đất thổ cư 150 m², loại đất trồng cây lâu năm 544 m²), thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, vị trí tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 với giá 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Từ ngày vay tiền (ngày 11 tháng 10 năm 2021), nguyên đơn đã đóng lãi cho bị đơn được 12 tháng, mỗi tháng 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), tổng cộng là 84.000.000 đồng (tám mươi bốn triệu đồng).

Thời gian gần đây, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (P1) tìm đến và thông báo cho nguyên đơn biết là thửa đất 420 đã được chuyển nhượng cho bà Võ Thị T2. Bà Võ Thị T2 đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để vay số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) đến nay quá hạn chưa trả nợ, ngân hàng sẽ xử lý tài sản này để thu hồi nợ và lãi.

Nguyên đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ có giao dịch vay tiền, không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo, chỉ nhằm mục đích là đảm bảo khoản vay 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hiện tại,

ngoài gia đình của nguyên đơn thì còn có 03 (ba) gia đình khác đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 10 năm 2021 giữa ông Phan Văn Ú, bà Nguyễn Thị Thùy L và ông Trần Minh T tại Văn phòng C2, số công chứng 1389, quyển số: 04/2021/TP/CC-SCC/HĐCN là vô hiệu do giả tạo và đồng ý trả lại số tiền vay cho bị đơn 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật;

+ Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DC 995514, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Phan Văn Ú ngày 20 tháng 10 năm 2021;

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, diện tích 694 m² giữa ông Trần Minh T và bà Võ Thị T2 theo số công chứng 1062, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2022 được ký tại Văn phòng C3;

+ Hủy Hợp đồng vay số 80/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 14 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022 được ký giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Võ Thị T2 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2;

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần nội dung chỉnh lý biên động cho ông Trần Minh T được Chi nhánh Văn phòng Đ3, thành phố Cần Thơ cập nhật vào ngày 05 tháng 11 năm 2021, sau đó Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật qua tên bà Võ Thị T2 ngày 08 tháng 3 năm 2022 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, diện tích 694 m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

Phần trình bày của bị đơn theo đơn phản tố ngày 13 tháng 5 năm 2025 và trong quá trình tố tụng:

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, bị đơn có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 694 m² (loại đất thổ cư 150 m², loại đất trồng cây lâu năm 544 m²), thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, vị trí tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ từ nguyên đơn với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày 02 tháng 3 năm 2022, bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 694 m² (loại đất thổ cư 150 m², loại đất trồng cây lâu năm 544 m²), thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, vị trí tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 với giá 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Vì vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

dụng đất diện tích 694 m² (loại đất thổ cư 150 m², loại đất trồng cây lâu năm 544 m²), thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, vị trí tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ là hợp pháp.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phần trình bày yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (Chi nhánh T4 - Phòng G) ký kết tổng cộng 03 hợp đồng với ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị T2:

Hợp đồng thứ nhất là Hợp đồng cho vay số 57/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 02 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng cho vay số PL01-57/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022, phương thức cho vay dài hạn, thời hạn vay 240 tháng, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng), mục đích sử dụng để mua bất động sản tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2026, ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị T2 nợ tổng cộng là 1.380.571.708 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi triệu năm trăm bảy mươi một ngàn bảy trăm lẻ tám đồng).

Hợp đồng thứ hai là Hợp đồng cho vay số 80/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 14 tháng 3 năm 2022, phương thức cho vay dài hạn, thời hạn vay 84 tháng, số tiền vay là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), mục đích sử dụng vay vốn tiêu dùng có thể chấp tài sản. Tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2026, ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị T2 nợ tổng cộng là 252.057.110 đồng (hai trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi bảy ngàn một trăm mười đồng).

Hợp đồng thứ ba là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 03 năm 2022 để thế chấp tài sản là thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, diện tích 694m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị: 150m² + CLN: 554m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số đất DC 995514, sổ vào sổ CS11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22 tháng 10 năm 2021, cập nhật thay đổi ngày 08 tháng 03 năm 2022 sang chủ sở hữu là bà Võ Thị T2. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ3, thành phố Cần Thơ vào ngày 09 tháng 03 năm 2022.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Võ Thị T2 và phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số nợ tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2026 là 1.773.946.931 đồng (trong đó: tổng nợ gốc là 1.114.794.768 đồng; tổng nợ lãi 517.834.051 đồng và 141.318.112 đồng dư nợ thế tính dụng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết số 57/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 02 tháng 3 năm 2022, phụ lục hợp đồng cho vay số PL 01-57/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022, Hợp đồng cho vay số 80/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 14 tháng 3 năm 2022 và Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 22 tháng 02 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong.

Nếu ông Nguyễn Minh T1 và bà Võ Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh đến khi thanh toán xong nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022 để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản đảm bảo thanh toán nợ không đủ thì cũng phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2026/DSST ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phan Văn Ú và bà Nguyễn Thị Thùy L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 10 năm 2021 giữa nguyên đơn ông Phan Văn Ú, bà Nguyễn Thị Thùy L với bị đơn ông Trần Minh T tại Văn phòng C2, số công chứng 1389, quyền số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐCN là vô hiệu, thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, diện tích 694m², vị trí đất tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, diện tích 694 m², vị trí đất tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T với bà Võ Thị T2 theo số công chứng 1062, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 3 năm 2022 được ký tại Văn phòng C3.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022 được ký giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 và bà Võ Thị T2 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh T4 – Phòng G vô hiệu.

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 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Phan Văn Ú ngày 22 tháng 10 năm 2021, đến ngày 08 tháng 3 năm 2022 được Chi nhánh Văn phòng Đ3, thành phố Cần Thơ cập nhật qua tên bà Võ Thị T2 để điều chỉnh lại qua tên ông Phan Văn Ú theo Bản trích đo địa chính ngày 27 tháng 6 năm 2026 do Văn phòng đăng ký đất đai ban hành (kèm theo Bản trích đo). Thửa đất 420, tờ bản đồ số 16, đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ, diện tích đo thực tế 739,9 m² (diện tích theo giấy là 694 m²). Đối với công trình trên đất tại vị trí A của ông Phan Văn Ú và bà Nguyễn Thị Thùy L. Công trình trên đất tại vị trí B được ổn định cho ông Phan Văn K. Công trình trên đất tại vị trí C được ổn định cho ông Phan Văn Đ1.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng vay số 80/2022/HĐTD/PVB-PGDTNC ngày 14 tháng 3 năm 2022 được ký giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Võ Thị T2 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Chi nhánh T4 - P2.

Đình chỉ yêu cầu buộc ông Trần Minh T phải trả lại cho nguyên đơn giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất DC 995514, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Phan Văn Ú ngày 20 tháng 10 năm 2021.

Buộc các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền theo sự tự nguyện của nguyên đơn là 1.225.000.000 đồng (một tỉ, hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), tiền lãi là 525.000.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Minh T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 10 năm 2021 giữa ông Trần Minh T với ông Phan Văn Ú, bà Nguyễn Thị Thùy L tại Văn phòng C2, số công chứng 1389, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐCN hợp pháp, đối với thửa đất 420, tờ bản đồ số 16, diện tích 694 m². Đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2.

Buộc bà Võ Thị T2 và ông Nguyễn Minh T1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 tạm tính đến ngày 12 tháng 3 năm 2026 tổng số tiền là 1.773.946.931 đồng (một tỉ bảy trăm bảy mươi ba triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi một đồng), trong đó: nợ gốc là 1.114.794.768 đồng (một tỉ một trăm mười bốn triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng), nợ lãi là 517.834.061 đồng (năm trăm mười bảy triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn không trăm sáu mươi một đồng), nợ thẻ tín dụng 141.318.112 đồng (một trăm bốn mươi một triệu ba trăm mười tám nghìn, một trăm mười hai đồng).

Bà Võ Thị T2 và ông Nguyễn Minh T1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng từ ngày 13 tháng 3 năm 2026 đến khi thanh toán xong nợ cho ngân hàng theo Hợp đồng đã ký.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của bà Võ Thị T2 và ông Nguyễn Minh T1 để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 3 năm 2022.

Chi phí giám định: ông Phan Văn Ú đã nộp tạm ứng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) và đã chi xong, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn Ú 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Về các chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: tổng cộng đã chi 29.000.000 đồng (hai mươi chín triệu đồng) và đã thực hiện xong. Cụ thể: ông Phan Văn Ú đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), ông Trần Minh T sẽ hoàn trả lại 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) cho ông Phan Văn Ú. Ông Trần Minh T đã tạm ứng 2.000.000 đồng và đã thực hiện xong. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 đã tạm ứng 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), bà Võ Thị T2 và ông Nguyễn Minh T1 sẽ hoàn trả lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2.

Về án phí dân sự sơ thẩm: các nguyên đơn phải chịu tiền án phí là 48.750.000 đồng (bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002482 ngày 16 tháng 10 năm 2023, biên lai thu số 0000139, biên lai số 0000141 cùng ngày 09 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ. Như vậy, các nguyên đơn nộp thêm 47.550.000 đồng (bốn mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000225 cùng ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ. Như vậy, bị đơn nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Võ Thị T2 và ông Nguyễn Minh T1 phải chịu số tiền làm tròn là 65.218.400 đồng (sáu mươi lăm triệu, hai trăm mười tám nghìn, bốn trăm đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 được nhận lại 32.500.000 đồng (ba mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002891 ngày 07 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ.

Kể từ ngày ông Trần Minh T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền kháng cáo và thi hành án.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 10 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2026/DSST ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng, xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn 15 ngày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 có đơn kháng cáo là đúng quy định tại Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo đối với việc xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 là người thứ ba ngay tình:

Khi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1, bà Võ Thị T2 vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 thì có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/2022/HĐBĐ/PVB-PGDTNC ngày 09 tháng 03 năm 2022 để thế chấp tài sản là thửa đất số 420, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần thơ, diện tích 694m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị: 150m² + CLN: 554m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số đất DC 995514, sổ vào sổ CS11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22 tháng 10 năm 2021, cập nhật thay đổi ngày 08 tháng 03 năm 2022 sang chủ sở hữu là bà Võ Thị T2. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ3, thành phố Cần Thơ vào ngày 09 tháng 03 năm 2022.

Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng thế chấp, phía nguyên đơn đang là người sinh sống trên đất thế chấp nhưng không được tham gia vào buổi thẩm định là không đúng quy trình thẩm định. Điều này được chứng minh bằng Kết

luận giám định số 772/KL-KTHS ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký, chữ viết mang tên “Phan Văn Ú” không phải là chữ ký, chữ viết của nguyên đơn trong biên bản thẩm định của Ngân hàng.

Như vậy, việc thẩm định tài sản thế chấp không đầy đủ những người bắt buộc phải tham gia thẩm định nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 không được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, việc kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 là không có cơ sở để xem xét.

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2026/DSST ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 22 – Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006541 ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật ngày 06 tháng 8 năm 2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV2;
- Phòng THADS KV2;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thùy Trang