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: 550/2026/DS-PT
Ngày: 04/6/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà 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 Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 569/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần N2.

Trụ sở chính: Số B, C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V, ông Trần Nguyễn Quang K và ông Bùi Tuấn K1 (Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ), ông Nguyễn Minh D (Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ).

Địa chỉ liên lạc: Lầu F, số D L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: N3, số A, Q, phường H, thành phố Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày

05/8/2025).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị Lê K2, sinh năm 1980.

Đại diện theo ủy quyền của bà K2: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ. (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/5/2024).

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

1) Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số G, khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

2) Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số G, khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

3) Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1967; ông Nguyễn Hoàng H2, sinh năm 1989 và ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số G, khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

3) Bà Đoàn Thị Ngọc Q, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

4) Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2).

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

5) Văn phòng C2.

Địa chỉ: H, Võ Nguyên G, KDC N, khu vực 02, phường C, thành phố Cần Thơ.

6) Chi nhánh Văn phòng Đ (Chi nhánh Văn phòng Đ1 cũ).

Địa chỉ: Số F, đường T, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 và bị đơn ông Lê Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2024 và quá trình giải quyết, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N2 trình bày:

Ngày 10/3/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 - Chi nhánh C3 (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lê Văn N, bà Phạm Thị Lê K2 giao kết Hợp đồng cấp tín dụng cho ông N, bà K2 vay số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 11/03/2020, Ngân hàng và ông N giao kết hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 0121/2020/603-CV với nội dung cấp tín dụng cho ông N bằng hình thức phát hành thẻ tín dụng với hạn mức 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Các khoản cấp tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường T, 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 BĐ 512542 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/5/2011, cập nhật biến động ngày 06/3/2020 cho ông Lê Văn N.

Ông N và bà K2 đã thế chấp tài sản trên cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/2020 công chứng tại Văn phòng C2, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/3/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của ông N và bà K2 trên cơ sở phù hợp với Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông N và bà K2 số tiền theo nội dung đã giao kết tại Hợp đồng tín dụng như sau:

- Giấy nhận nợ số 01/GNN-0111/2020/603-CV ngày 11/3/2020 với số tiền 550.000.000 đồng; Mục đích vay: mua nhà/đất để ở; Lãi suất cho vay: 13 %/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức Lãi suất điều chỉnh bằng (=) lãi suất cơ sở (%/năm) cộng (+) 5,0%/năm; Thời hạn vay: 180 tháng; Phương thức trả nợ: gốc trả đều hàng tháng, lãi trả theo dư nợ giảm dần.

- Ngày 11/3/2020, Ngân hàng bắt đầu cấp Thẻ tín dụng theo hạn mức tín dụng đã giao kết là: 30.000.000 đồng; Mục đích sử dụng thẻ: Tiêu dùng; Thời hạn sử dụng hạn mức: từ 18/03/2020 đến 31/03/2023; Thời hạn cấp tín dụng: theo Điều khoản và Điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng; Lãi suất và phí: theo Biểu phí do Ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ.

Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, ông N và bà K2 có nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn và đầy đủ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N và bà K2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của khách hàng sang nợ quá hạn từ ngày 21/12/2023.

Ngân hàng luôn cầu thị, đôn đốc, tạo điều kiện để ông bà trả nợ nhưng đến nay vẫn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 20/02/2024, ông N và bà K2 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 389.239.662 đồng (Ba trăm tám mươi chín triệu hai trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc 134.200.000 đồng, nợ lãi 255.039.662 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông N và bà K2 trả ngay cho Ngân hàng số tiền tạm

tính đến ngày 09/6/2025 là 597.437.424 đồng (Năm trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng), trong đó:

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0111/2020/603-CV là 531.428.102 đồng, gồm: Nợ gốc: 415.800.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.464.329 đồng; Lãi quá hạn: 130.697.635 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.111.184 đồng.

- Khoản nợ cấp thẻ tín dụng có số tài khoản thẻ: 660306171050001 là 7.004.738 đồng, gồm: Nợ gốc quá hạn: 3.856.751 đồng; Lãi trong hạn: 921.956 đồng; Lãi quá hạn: 2.226.031 đồng.

- Khoản nợ cấp thẻ tín dụng có số tài khoản thẻ: 360306171050003 là 35.359.539 đồng, gồm: Nợ gốc quá hạn: 18.039.417 đồng; Lãi trong hạn: 5.554.049 đồng; Lãi quá hạn: 11.766.073 đồng.

Và lãi phát sinh sau ngày 09/6/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0111/2020/603-CV cho đến ngày thanh toán đầy đủ nghĩa vụ nợ.

Trường hợp ông N và bà K2 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần N2 được quyền hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 512542 do UBND Ô Môn cấp ngày 19/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T, chỉnh lý cấp cho ông Lê Văn N ngày 06/3/2020.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông N bà K2 với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông N bà K2 vẫn phải có nghĩa vụ dùng hết các tài sản khác để trả hết khoản nợ còn lại.

Tại Bản tự khai các ngày 22/4/2024, 10/5/2024, 24/7/2024, Biên bản lấy lời khai đề ngày 05/3/2025 và quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Lê K2 (ông Lê Văn N là đại diện theo ủy quyền của bà K2) trình bày:

Thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 và Bản trích đo địa chính số 42/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Thực tế nhà và đất tại thửa đất số 2035 do ông Nguyễn Văn T đứng tên là do gia đình ông Nguyễn Văn H đang quản lý sử dụng.

Ông thừa nhận còn nợ lại Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 số tiền tạm tính đến ngày 09/6/2025 là 597.437.424 đồng, trong đó:

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0111/2020/603-CV là 531.428.102 đồng, gồm: Nợ gốc: 415.800.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.464.329 đồng; Lãi quá hạn: 130.697.635 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.111.184 đồng.

- Khoản nợ cấp thẻ tín dụng có số tài khoản thẻ: 660306171050001 là 7.004.738 đồng, gồm: Nợ gốc quá hạn: 3.856.751 đồng; Lãi trong hạn: 921.956 đồng; Lãi quá hạn: 2.226.031 đồng.

- Khoản nợ cấp thẻ tín dụng có số tài khoản thẻ: 360306171050003 là: 35.359.539 đồng, gồm: Nợ gốc quá hạn: 18.039.417 đồng; Lãi trong hạn: 5.554.049 đồng; Lãi quá hạn: 11.766.073 đồng (Chi tiết theo Bảng chiết tính nợ đính kèm).

Và lãi phát sinh sau ngày 09/6/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 0111/2020/603-CV cho đến ngày thanh toán đầy đủ nghĩa vụ nợ.

Ông đồng ý giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP N2 được quyền phát mãi tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 512542 do UBND quận Ô cấp ngày 06/3/2020 cho ông Lê Văn N.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông và bà K2 với Ngân hàng TMCP N2. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông và bà K2 vẫn phải có nghĩa vụ dùng hết các tài sản khác để trả hết khoản nợ còn lại.

Ông trình bày bổ sung: Vào khoảng tháng 6/2019 ông có cho bà Đoàn Thị Ngọc Q mượn 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), do ông và bà Q là chị em bà con nên có thỏa thuận cho bà Q mượn tiền mua đất. Sau đó ông có đòi lại tiền thì bà Q hứa hẹn nhiều lần, đến đầu tháng 3 năm 2020 thì bà Q nói là có mua được phần đất với giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) tại thửa 2035 do ông T đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, bà Q kêu ông giao thêm cho bà 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cộng với tiền bà Q nợ ông 800.000.000 đồng thì đủ số tiền 1.300.000.000 đồng thì ông đồng ý. Bà Q có hứa bán đất khác thì trả lại cho ông 1.300.000.000 đồng thì ông trả lại phần đất tại thửa 2035 do ông T đứng tên.

Sau đó bà Q kêu ông ra Văn phòng C1 ký tên nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 2035, khi ra ký tên thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 đã có ký tên rồi, ông không biết ông T và N1 là ai, khi đó chỉ có bà Q có mặt, bà

Q có giao cho ông G1 chứng nhận quyền sử dụng bản gốc để ông làm thủ tục sang tên, sau khi đứng tên giấy đất thì ông làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh C3 với số tiền 550.000.000 đồng, sau khi vay được tiền thì ông có giao cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng cho đủ số tiền 1.300.000.000 đồng đã thỏa thuận mua đất trước đó. Khi giao tiền cho bà Q thì hai bên không có lập giấy tờ gì. Khi cán bộ Ngân hàng vào thẩm định và định giá nhà, đất để cho vay và thế chấp nhà và đất tại thửa 2035 do ông T đứng tên thì không có mặt vợ chồng ông T bà N1. Bà Q là người dẫn ông và cán bộ Ngân hàng vào thẩm định và định giá nhà, đất.

Đến tháng 9 năm 2023 thì ông có đến nhà ông T để yêu cầu ông T và bà N1 bàn giao tài sản bao gồm nhà và đất tại thửa đất số 2035 cho ông thì mới biết nhà, đất bà Q và cán bộ Ngân hàng vào thẩm định, định giá không phải là thửa 2035 mà thực tế là thửa 2035 có nhà và đất của gia đình anh ruột của ông T là ông Nguyễn Văn H đang quản lý, sử dụng. Khi đó ông mới biết ông T có vay của bà Q 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và có đóng lãi cho bà Q hàng tháng. Ông có yêu cầu ông T làm đơn thưa ra Công an nhưng ông T không có động thái gì. Đến năm 2024 thì ông khởi kiện ông T và bà N1 yêu cầu bàn giao đất cho ông nhưng sau đó Ngân hàng TMCP N2 khởi kiện ông nên ông rút đơn khởi kiện đối với ông T bà N1.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của ông T và bà N1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2020 giữa ông T, bà N1 và ông đối với quyền sử dụng đất.

Ông yêu cầu ông T và bà N1 bàn giao tài sản gồm nhà và đất tại thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 512542 do UBND quận Ô cấp ngày 19/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T, chỉnh lý cấp cho ông ngày 06/3/2020 cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ vay.

Tại Bản tự khai các ngày 30/5/2024, Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/6/2024 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 trình bày:

Vào ngày 29/02/2020 ông bà có vay của bà Đoàn Thị Ngọc Q, ngụ tại ấp M, xã M, huyện P, Tp . số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 1,3% tháng. Thời gian vay là 02 năm. Để nhận được số tiền 100.000.000 đồng này ông bà phải ra công chứng làm ủy quyền chuyển nhượng thửa đất số 2035, tờ bản đồ 05, giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 512 542 (Số vào sổ CH00851) do hộ Nguyễn Văn T đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, Tp . cho bà Q. Ông bà và bà Q có làm hợp đồng vay tiền và hàng tháng ông bà phải đóng lãi cho bà Q và khi đến hạn mà chưa có tiền trả thì gia hạn thêm. Ngoài ra trong hợp đồng có ghi

rõ "Nhận đủ tiền gốc và lãi khi đến hạn bên B thanh toán". Sau khi nhận 100.000.000 đồng thì hàng tháng ông bà có đóng lãi 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) cho bà Q.

Tính đến ngày 20/02/2022 (còn 09 ngày nữa là kết thúc hợp đồng) thì bà Q đã nhận tiền lãi của ông tổng cộng là 18.900.000 đồng (Mười tám triệu chín trăm nghìn đồng) và sau ngày 20/02/2022 ông không còn liên lạc được với bà Q, bà đã cố tình tránh mặt ông và thay số điện thoại mới, ông không liên lạc được kéo dài thời gian không cho ông chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà, gây khó khăn cho gia đình ông.

Bà Q cố tình tránh mặt ông để ông không trả được số tiền vốn mà ông vay của bà nhằm mục đích dịch chuyển tài sản của ông cho người khác. Giờ đây ông được biết bà Q đã chuyển nhượng phần đất mà ông thế chấp cho bà cho ông Lê Văn N. Ông N cũng thừa nhận lúc ký hợp đồng chuyển nhượng là do bà Q lo thủ tục giấy tờ, ông N không biết vợ chồng ông, nhưng ông N có đi xem đất thực tế do bà Q dẫn đi xem đất và nhà, bà Q chỉ nhà ông đang ở mà không có vào tận đất và nhà ông. Ông N cũng đã xác nhận khi ông vay tiền Ngân hàng, có dẫn cán bộ tín dụng đến thẩm định tài sản, cũng chỉ đất và nhà ông đang ở mà không trực tiếp vào đất và nhà, cán bộ tín dụng cũng không trực tiếp với ông để xác minh tài sản mà ông N đã thế chấp. Do quyền lợi bị xâm phạm nên ông bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Vô hiệu hóa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N1 với ông Lê Văn N đối với quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng vay tiền giữa ông bà với bà Q ký ngày 29/02/2020, ông bà trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi cho bà Q.

- Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn N để cấp lại cho ông T đứng tên.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/2020 giữa ông N và bà K2 với Ngân hàng TMCP N2.

Tại Bản tự khai các ngày 30/5/2024, 21/7/2024 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 và Bản trích đo địa chính số 42/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Nhà và đất tại thửa đất số 2035 do ông T đứng tên là do gia đình ông đang quản lý sử dụng từ năm 1987 đến nay.

Nguồn gốc vào năm 1987, lúc còn sống mẹ ông là bà Huỳnh Thị S, có cho gia đình ông một phần đất để ở tại Khu V T, phường T, quận Ô, Tp .. Do lúc mẹ cho, em của ông là Nguyễn Văn T còn thiếu nợ đem bằng khoán (Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất) đi cầm nên ông không có điều kiện tách thửa. Hiện ông T đã đem bằng khoán thế chấp cho bà Đoàn Thị Ngọc Q số tiền 100.000.000 đồng, đến hạn trả mà bà Q cố tình lánh mặt gây khó khăn cho gia đình ô ng Tiền không lấy bằng khoán về được. Ông nhờ Tòa án xem xét cho gia đình ông T được chuộc bằng khoán về để ông được tách thửa đất để gia đình có chỗ ở ổn định.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2024 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn H, vợ chồng bà được cha mẹ cho phần đất tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ) để cất nhà sinh sống từ năm 1987 đến nay. Gia đình bà có 04 người gồm: bà, ông H và 02 con tên Nguyễn Hoàng H2 và Nguyễn Hoàng C, từ khi gia đình được cho đất và cất nhà ở đến nay không ai tranh chấp. Khi ông H có yêu cầu ông Nguyễn Văn T tách đất thì biết được ông T có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm để vay tiền nên chưa tách đất sang tên cho gia đình bà, bà không biết việc ông T vay tiền và có thế chấp giấy đất. Bà không biết phần đất gia đình bà đang ở được thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 từ khi nào. Quá trình sinh sống không có ai đến xem đất hay thẩm định phần đất của gia đình bà, đến khi Tòa án có đến thẩm định phần đất thì gia đình bà mới biết là phần đất đang tranh chấp. Bà thống nhất với yêu cầu độc lập của gia đình ông T, thống nhất với ý kiến của ông H, bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận đi làm nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2024 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H2 và ông Nguyễn Hoàng C cùng trình bày:

Các ông là con của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị H1, cha mẹ các ông được ông bà nội cho phần đất tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ để cất nhà sinh sống từ năm 1987 đến nay. Các ông sinh sống cùng gia đình từ nhỏ đến nay không ai tranh chấp. Khi cha các ông có yêu cầu ông Nguyễn Văn T tách đất thì biết được ông T có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm để vay tiền nên chưa tách đất sang tên cho cha các ông, các ông không biết việc ông T vay tiền và có thế chấp giấy đất. Các ông không biết phần đất gia đình các ông đang ở được thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2 từ khi nào. Quá trình sinh sống không có ai đến xem đất hay thẩm định phần đất của gia đình các ông, đến khi Tòa án có đến thẩm định phần đất thì gia đình các ông mới biết là phần đất đang tranh chấp. Các ông thống nhất với yêu cầu độc lập của gia đình ông T, thống nhất với ý kiến của cha các ông là ông H, các ông không yêu cầu gì

trong vụ án này. Do bận đi làm nên các ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử tại Tòa án. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại Văn bản số 936/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 09/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ1 (cũ) – Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV trình bày:

Thửa đất 2035, tờ bản đồ số 5, diện tích 526,4m (CLN), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02777 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Ngày 06/3/2020, xác nhận chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận "Chuyển nhượng cho ông Lê Văn N, sinh năm 1981. CMND số 361915975, địa chỉ tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ". Việc đăng ký thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) theo yêu cầu của ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Lê K2 đối với thửa đất 2035, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận số CH02777 kèm theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/20120 giữa Ngân hàng TMCP N2 với ông N bà K2 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 1004, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp này, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đồng thời, gửi đơn yêu cầu được vắng mặt tham gia tố tụng.

Tại Văn bản số 31/NHT-VP ngày 09/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1004, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/20120 giữa bên thế chấp ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Lê K2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh C3 đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Hồng T1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Xin được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 03/4/2025, Biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2025 và quá trình giải quyết, Người làm chứng ông Dương Văn L trình bày:

Nguyên vào năm 2020, ông Nguyễn Văn T là người cùng xóm có nhu cầu vay vốn để giải quyết khó khăn trong gia đình, nên ông có giới thiệu bà Đoàn Thị Ngọc Q (là người cho vay) gặp ông T, hai bên thống nhất bà Q cho ông T vay tiền, hai bên ra Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng với hình thức giả cách, sau đó bà Q có làm hợp đồng vay với ông T. Sau này ông biết được là ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn N nhưng bà Q là người trực tiếp đưa tiền cho ông T. Sự việc này ông là người giới thiệu cho ông T vay tiền của bà Q nhưng với hình thức giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T vay của bà Q 100.000.000 đồng nhưng bà Q lại để ông N đứng tên là ông không biết. Ông xác nhận việc

ông T vay tiền của bà Q có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách để vay tiền vì ông là người biết rõ mục đích vay tiền của ông T và hình thức cho vay của bà Q, đây là hình thức cho vay giả cách không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức mua bán, chuyển nhượng mong Tòa án xem xét.

Do ông khai chưa cụ thể nên yêu cầu Tòa án lấy lời khai, ông xin khai cụ thể như sau: Nguyên vào năm 2020, do ông và ông T là người cùng xóm nên ông có giới thiệu bà Đoàn Thị Ngọc Q cho ông T vay tiền, ông có chứng kiến việc hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng vay tiền ngày 29/02/2020 về việc vay số tiền 100.000.000 đồng với hình thức cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cho bà Q (Phần đất thuộc thửa 2035, GCN số CH00851 do ông T đứng tên), thời hạn cho vay là 02 năm, hàng tháng vợ chồng ông T bà N1 phải đóng lãi cho bà Q số tiền 1.300.000 đồng. Cùng ngày 29/02/2020, hai bên có ra Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà N1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước và nhận 100.000.000 đồng từ bà Q, ông T bà N1 có giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q rồi ra về trước, sau đó thì ông N đến Văn phòng C1 ký tên sau nên ông T bà N1 và ông N đều không biết mặt nhau. Khi thỏa thuận vay tiền thì hai bên cùng ký tên vào Hợp đồng vay tiền ngày 29/02/2020 và ông có ký tên người làm chứng. Khi hai bên ra Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ có mặt bà Q và ông T bà N1, không có mặt ông N.

Theo ông được biết là bà Q và ông N là bà con với nhau nên có làm ăn chung nên bà Q kêu ông N đứng tên giùm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bà N1 để ông N vay tiền Ngân hàng. Ông xác định hai bên chỉ ký hợp đồng vay tiền của bà Q, ông T bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức cầm cố đất để vay tiền của bà Q chứ không có mua bán chuyển nhượng đất thực tế với bà Q hay ông N, còn sự việc sau này như thế nào thì ông không biết. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án. Ông cam đoan lời khai là đúng sự thật, không khiếu nại gì về sau.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 183/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N2.

- Buộc bị đơn ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Lê K2 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N2 số tiền là 628.267.222 đồng (Sáu trăm hai mươi tám

triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Trong đó: Tổng số tiền nợ hợp đồng vay là 582.412.731 đồng (trong đó: Nợ gốc: 415.800.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.464.329 đồng; Lãi quá hạn: 157.810.221 đồng; Lãi chậm trả: 1.338.181 đồng); Tổng số tiền nợ 02 thẻ tín dụng là 45.602.943 đồng (trong đó: Nợ gốc: 21.896.168 đồng; Nợ lãi phát sinh: 23.958.323 đồng).

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm phương án vay vốn, hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần N2 về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 339 công chứng ngày 29/02/2020 tại Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N1 và ông Lê Văn N là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/20120 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Văn N, bà Phạm Thị Lê K2 và Ngân hàng thương mại cổ phần N2 được Chi nhánh Văn phòng Đ1 (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 11/03/2020 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Thị Ngọc Q số tiền 155.770.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 55.770.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần N2 trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512542, số vào sổ cấp GCN: CH00851 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/5/2011 do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên, chỉnh lý ngày 06/3/2020 cho ông Lê Văn N đứng tên.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 được quyền liên hệ cơ quan

có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và điều chỉnh diện tích sử dụng theo quy định pháp luật.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 42/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512542, số vào sổ cấp GCN: CH00851 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 19/5/2011 do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên, chỉnh lý ngày 06/3/2020 cho ông Lê Văn N đứng tên để cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N1 đứng tên theo quy định pháp luật.

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 Ngân hàng thương mại cổ phần N2 cho rằng cấp sơ thẩm căn cứ vào việc thẩm định tài sản bảo đảm để xác định N4 không phải là người thứ ba ngay tình là không hợp lý bởi các lý do:

Thứ nhất: Mặc dù việc chuyển nhượng QSDĐ của ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn N có bị vô hiệu thì N3 vẫn được xác định là người thứ ba ngay tình và giao dịch thế chấp giữa ông N và N3 không bị vô hiệu căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015, vì ông N là bên nhận chuyển nhượng thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 5 từ ông T và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động người sử dụng đất mang tên ông N; Bên thế chấp là ông N có đủ điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; N3 và ông N đã ký hợp đồng thế chấp được công chứng; N3 đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Nghị định 102/2017/NĐ-CP. Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019, thì đây là cơ sở pháp lý để đánh giá N3 có phải là người thứ ba ngay tình hay không nhằm xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Căn cứ vào diễn biến thực tế giao dịch giữa các bên cùng với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng đã đủ cơ sở để khẳng định N3 hoàn toàn là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N nên quyền và lợi ích hợp pháp của N3 phải được pháp luật bảo vệ.

Thứ hai: Quy định của N3 về thẩm định tài sản bảo đảm là quy chế nội bộ.

Đây không phải và cũng không thể là văn bản quy phạm pháp luật. Phạm vi áp dụng của bộ "Quy định" này nằm trong hoạt động kinh doanh thường nhật của N3 không mang tính chất làm căn cứ để đánh giá, xác định N3 có phải là người thứ ba ngay tình hay không. Việc xác định N3 có phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự phải căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành để xem xét đánh giá. Ngoài ra, căn cứ vào các tài liệu và thực tế khách quan từ khi N3 cấp tín dụng đến việc nhận thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nếu có trường hợp nhân viên của N3 thực hiện không đầy đủ hoặc không đúng bộ "Quy định" này thì N3 sẽ tiền hành xử lý trong nội bộ và việc này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng của các giao dịch mà N3 xác lập.

Thứ ba: ông H không có chứng cứ nào chứng minh đất đang thế chấp là của ông H cũng như không có căn cứ xác định nhà thuộc quyền sở hữu của ông H.

Vì các lý do trên, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP N2, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Lê Văn N.

Bị đơn ông N cho rằng ông cho bà Q vay số tiền 800.000.000 đồng sau đó bà Q không có tiền trả nên kêu ông mua nhà và đất của ông T, sau khi chỉnh lý sang tên ông vay của Ngân hàng và ông đưa thêm cho Q 500.000.000 đồng, lúc đó bà Q với ông có thỏa thuận khi nào bà Q bán được thửa đất mà ông đang đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng, bà Q sẽ trả lại cho ông 1.300.000.000 đồng và tiền lãi suất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông và bà Q có đến nhà và đất của ông T để xem xét nên khi ông vay Ngân hàng thì ông có dẫn Ngân hàng đến thẩm định nhà và đất của ông T. Sau này ông mới biết đất chuyển nhượng là vị trí nhà của ông H đang ở.

- Ông T, ông H không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và ông N.

- 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. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. 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 sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa 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 tiền vay theo hợp đồng tín dụng, người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, vô hiệu hợp đồng thế chấp và trả lại số tiền vay cho bà Q. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" 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] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc Q, Bùi Thị H1, Nguyễn Hoàng H2, Nguyễn Hoàng C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV và Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) đã được tống đạt, triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2020 giữa ông N với ông T và bà N1, công nhận hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/2020, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 526,4m^2 tại thửa đất số 2035, tờ bản đồ 05 được ông T, bà N1 và ông N ký kết ngày 29/02/2020, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C1 (bút lục 301). Đến ngày 06/3/2020, thửa đất 2035 được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn N. Theo hợp đồng trên, giá chuyển nhượng với số tiền 69.000.000 đồng (Sáu mươi chín triệu đồng). Xét thấy, giá chuyển nhượng trên là không phù hợp với giá chuyển nhượng nhà và đất tại địa phương. Ngoài ra, trên thửa đất 2035 có nhà của ông H, nhưng tại Điều 6, mục 2.2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2020, có ghi nhận cam đoan của ông N là "đã

xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất". Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà N1 với ông N, trên đất chuyển nhượng có nhà của ông H nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không ghi nhận và không có thỏa thuận gì về tài sản trên đất. Mặt khác, tại hợp đồng vay tiền ngày 29/02/2020, có thể hiện nội dung bà Q cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo hình thức cầm cố công chứng chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2035, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; Thời hạn vay 02 năm (24 tháng); Lãi suất vay là 1,3%/tháng. Ngoài ra, kết hợp với lời khai của người làm chứng ông Dương Văn L về việc ông là người giới thiệu bà Q cho ông T vay tiền và chứng kiến hai bên ký hợp đồng vay tiền. Điều đó chứng minh rằng, tuy ông T và ông N không quen biết nhau nhưng ông T đã vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) từ bà Q và có thế chấp bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi ông T ký xong hợp đồng tại Phòng công chứng thì ông T về trước, không có mặt ông N, sau đó bà Q kêu ông N đến ký bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng, ông cũng không biết ông T mà qua lời trình bày của bà Q thì ông mới biết, bà Q nhận chuyển nhượng đất của ông T nên ông ký nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đã có sẵn chữ ký của ông T và bà N1. Ông N xác định ông không có giao tiền chuyển nhượng đất cho ông T mà trước đó bà Q có vay của ông 800.000.000 đồng (T2 trăm triệu đồng), vì vậy, bà Q kêu ông đứng tên thửa đất 2035 để vay vốn thế chấp đất tại Ngân hàng. Ngoài ra, giữa ông N với bà Q có thỏa thuận, khi ông N vay vốn Ngân hàng xong thì ông N đưa cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), đồng thời, khi nào bà Q bán được đất, bà Q sẽ trả lại cho ông N số tiền vốn 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và lãi suất, nên ông đồng ý với đề nghị của bà Q. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận, giữa ông T và ông N không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2020 là hợp đồng giả tạo, để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản giữa ông N với bà Q và giữa bà Q với ông T. Căn cứ và Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo nên giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó, cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là đúng pháp luật và buộc ông T trả lại tiền vay cho bà Q là phù hợp. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông N và bà Q, do ông N không có yêu cầu trong vụ án này nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi ông N có đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 06, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512542, số vào sổ cấp GCN: CH00851 do UBND quận Ô cấp ngày 19/5/2011 do hộ ông Nguyễn Văn T, chỉnh lý biến động chuyển nhượng ngày 06/3/2020 cho ông Lê Văn N đứng tên. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 11/3/2020. Theo Ngân hàng TMCP N2, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2035 đã tuân thủ đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng N2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ. Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N2, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình vay vốn, ông N và bà K2 có ký hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất) số 0016/2020/603-BĐ ngày 10/3/2020, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp tuy ông N đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng thực tế phần đất thế chấp tại thửa 2035 do gia đình ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tại thời điểm Ngân hàng TMCP N2 tiến hành thẩm định giá đất vào ngày 05/3/2020, thửa đất 2035 chưa được sang tên cho ông N, đến ngày 06/3/2020 Chi nhánh Văn phòng Đ1 mới xác nhận (chỉnh lý trang 4) cho ông N được đứng tên. Phía Ngân hàng cho rằng, Ngân hàng TMCP N2 cho ông N vay với hình thức mua đất/nhà để ở là dạng cho vay tài sản hình thành trong tương lai nên khi thẩm định tài sản không cần phải cần phải người vay đã đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy, lời trình bày của Ngân hàng và ông N tại phiên tòa đều cho rằng khi ông N nhận chuyển nhượng thửa đất 2035 cũng như Ngân hàng thẩm định thửa đất 2035, tài sản thẩm định cũng như đối tượng nhận chuyển nhượng không phải là nhà và đất ở của thửa đất 2035 mà là nhà và đất ở thửa khác, do vậy quy trình thẩm định không đúng với đối tượng cần thẩm định là thửa đất 2035, dẫn đến trường hợp khi Ngân hàng 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 H, đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất 2035 (nhà chính, nhà sau, mái che, nhà tạm và nhiều cây trồng trên đất). Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà N1 và ông N vô hiệu, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mặc dù đứng tên ông N nhưng thực tế trên đất có nhiều tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình ông H, 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 số 0016/2020/603-BĐ công chứng ngày 10/3/2020 bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, do hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng không có cơ sở chấp nhận. Ngân hàng phải giao lại cho ông T và bà N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BĐ 512542, số vào sổ cấp GCN: CH00851 để ông T và bà N1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

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

- Điều 29 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 Ngân hàng TMCP N2 và bị đơn ông Lê Văn N.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 183/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

2. 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 0005568 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bị đơn phải nộp 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005570 ngày 14/10/2025 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 Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai