

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 253/2026/DS - PT

Ngày 13 - 3 - 2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế
chấp tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 910/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 259/2026/QĐ –PT ngày 02 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1962 (vắng mặt)

2. Phùng Thị D, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà D: Chị Võ Thị Thùy L1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2026.

Bị đơn: Anh Nguyễn Quốc N, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp T, xã A, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quốc N: Anh Đinh Đức T, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường A, phường T, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP T2

Địa chỉ: số E, phố L, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội (nay là số E, phố L, phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ L2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và xử lý nợ khách hàng cá nhân.

Địa chỉ: Lầu E, C, Hậu Giang, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ L2: Anh Quách Văn Duy A, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ khách hàng cá nhân – Đội xử lý nợ 2 – Trung tâm xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và xử lý nợ khách hàng cá nhân. (mặt)

2. Chị Võ Thị Thùy L1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D trình bày: Do cần tiền để phục vụ nhu cầu kinh tế trong gia đình, thông qua môi giới vợ chồng ông bà được biết anh Nguyễn Quốc N. Vào ngày 24/11/2023 vợ chồng ông, bà có vay của anh N số tiền 100.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, ông bà có làm hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C. Cũng vào ngày 24/11/2023, anh N cũng làm sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, anh N yêu cầu ông, bà ký vào hợp đồng. Lúc đó ông bà có hỏi, chỉ vay số tiền 100.000.000 đồng sao ghi hợp đồng 400.000.000 đồng thì anh N nói đây là giá trị đất chứ không phải chuyển nhượng, không có mất đất đâu mà sợ. Sau khi ký hợp đồng vay tiền, anh N có giao cho ông, bà 93.000.000 đồng, còn lại anh N trừ 4.000.000 đồng tiền công giới thiệu và tiền lãi tháng đầu tiên là 3.000.000 đồng. Ông, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh N. Lúc đó ông, bà chỉ nghĩ là đưa quyền sử dụng đất cho anh N để làm tin vay tiền đến thời hạn thì ông bà chuộc lại, ông bà không biết là chuyển nhượng đất cho anh N. Đến ngày 01/02/2024, ông, bà xin vay thêm 100.000.000 đồng nữa, lúc này anh N đến nhà của ông bà cho vay thêm 100.000.000

đồng và kêu ông bà ký vào mặt sau của hợp đồng vay tiền ngày 24/11/2023 nhưng ông bà chỉ nhận 93.000.000 đồng, còn lại anh N trừ tiền cò và tiền lãi. Kể từ khi nhận tiền của anh N, ông, bà đóng lãi cho anh N đầy đủ và đóng lãi đến tháng 6/2024. Kể từ khi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N thì anh N cắt liên lạc, việc giao dịch đóng lãi chỉ thông qua anh T1 là người môi giới cho ông, bà vay tiền. Lúc đóng lãi được 06 tháng, ông, bà có yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất, anh T1 nói cho chuộc, ông bà có liên lạc với con của ông, bà ở nước ngoài về đề chuộc lại đất nhưng anh N không cho. Khi đó ông, bà biết anh N lừa dối, nên tháng 7/2024 ông bà có khởi kiện anh N tại Tòa án huyện L. Ngày 09/4/2024, anh N có làm tờ cam kết đến ngày 30/10/2024 cho ông bà chuộc lại đất nên ông bà rút đơn khởi kiện. Đến ngày hẹn, anh N xin hẹn lại vì quyền sử dụng đất thế chấp ở Ngân hàng nên anh N viết lại tờ cam kết ngày 04/12/2024 hẹn đến ngày 20/01/2025 anh N sẽ cho ông, bà chuộc lại đất. Đến ngày thì ông, bà không liên lạc được anh N. Từ ngày nhận tiền đến nay ông, bà có đóng lãi đầy đủ đến tháng 06 năm 2024 số tiền là 33.000.000 đồng; sau đó tranh chấp nên không đóng lãi nữa. Số tiền lãi ông bà đóng cho anh N, ông bà không yêu cầu khấu trừ. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², ONT tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được ký kết vào ngày 24/11/2023 giữa ông, bà với anh Nguyễn Quốc N tại Văn phòng C; vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; công nhận thửa đất nêu trên cho ông, bà; ông, bà đồng ý trả lại cho anh N số tiền vay 200.000.000 đồng và tính lãi suất 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử.

Anh Đinh Đức T là người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Quốc N trình bày: Ngày 24/11/2023 ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị D1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Quốc N thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, hiện tại ông L bà D1 chưa giao đất cho anh N. Hiện nay thửa đất nêu trên được anh N thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP T2 theo Hợp đồng vay tiền số 856/2023/HDTD/BTA ngày 05/12/2023 để vay số tiền 859.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp số 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn anh N đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², ONT tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; Vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu ông L, bà D1 trả cho anh N số tiền 200.000.000 đồng và tính lãi suất 0,83%/tháng, thời gian từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Đinh Đức T trình bày: Anh Nguyễn Quốc N có cho ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị D1 vay số tiền 200.000.000 đồng. anh N với ông L bà D1 ký kết hợp

đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m² loại đất ONT tọa H, H, . Do cần tiền nên anh N thế chấp thửa đất 76 trên để vay tiền ngân hàng. Anh N thừa nhận có nhận số tiền lãi của ông L, bà D1 đến tháng 6/2024 số tiền 33.000.000 đồng. Bị đơn anh N đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76; yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn anh N số tiền vay 200.000.000 đồng và tính lãi suất 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử; về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản, bị đơn anh N không có ý kiến, bị đơn anh N không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh N và Ngân hàng TMCP T2. Bị đơn anh N khẳng định Ngân hàng TMCP T2 không có đi xem xét thẩm định về tài sản khi tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với anh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thùy L1 trình bày: Năm 2022 chị được cha mẹ là ông Võ Văn L và bà Phùng Thị D cho ở nhờ trên thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², ONT tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, trên thửa đất chị có cất 01 căn nhà tiền chế chiều ngang khoảng 05m, chiều dài khoảng 15m để làm chỗ ở và làm nơi buôn bán sinh sống hàng ngày. Lúc cha mẹ chị vay tiền thì chị không biết, đến khoảng cuối năm 2023 chị xin vô đồng hồ điện thì Điện lực tỉnh Vĩnh Long yêu cầu chị phải có quyền sử dụng đất và giấy phép đăng ký kinh doanh, lúc đó chị hỏi cha mẹ thì mới biết cha mẹ chị đem quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền của người khác. Chị thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², ONT tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; công nhận thửa đất nêu trên cho cha mẹ chị, không yêu cầu cha mẹ chị phải bồi thường phần tài sản của chị. Trường hợp giao thửa đất này cho anh N chị yêu cầu anh N bồi thường cho chị số tiền 250.000.000 đồng, gồm: tiền bơm cát nền, cán nền xi măng, hàng rào trụ bê tông, một đoạn xây tường 01 đoạn rào lưới B40, nhà tiền chế ngang 05m dài 15m, 02 toilet xây bê tông kiên cố.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T2 là anh Quách Văn Duy A có bản tự khai trình bày: Anh Nguyễn Quốc N có ký kết với Ngân hàng TMCP T2 – chi nhánh B các Hợp đồng tín dụng với nội dung như sau: Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2024/HDTD.BTA ngày 04/01/2024, số tiền vay: 1.049.000.000 đồng, thời hạn cho vay 300 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 05/01/2024, lãi suất cho vay là 8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 831/2023/HDTD.BTA ngày 28/11/2023, số tiền vay: 172.000.000 đồng, thời hạn cho vay 228 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 25/11/2023, lãi suất cho vay là 9,4%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 830/2023/HDTD.BTA ngày 28/11/2023, số tiền vay: 290.000.000 đồng, thời hạn cho vay 228 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 29/11/2024, lãi suất cho vay là 9,4%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm

đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 05/2024/HDTD.BTA ngày 04/01/2024, số tiền vay: 560.000.000 đồng, thời hạn cho vay 300 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 05/01/2024, lãi suất cho vay là 8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 179/2024/HDTD.BTA ngày 12/3/2024, số tiền vay: 640.000.000 đồng, thời hạn cho vay 300 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 15/3/2024, lãi suất cho vay là 8,6%/năm trong 24 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 856/2023/HDTD.BTA ngày 05/12/2023, số tiền vay: 859.000.000 đồng, thời hạn cho vay 300 tháng, ngày đề nghị giải ngân là 08/12/2023, lãi suất cho vay là 8,9%/năm trong 12 tháng đầu tiên, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng 01 lần, mức phí trả nợ trước hạn trong 02 năm đầu tiên là 3,5%, trong năm thứ 3 là 1,5%, năm thứ 4 là 1%, từ năm thứ 5 trở đi miễn phí. Hợp đồng cho vay từng lần số 169/2025/HDTD.BTA ngày 02/6/2025, số tiền vay: 520.000.000 đồng, thời hạn cho vay 36 tháng, ngày giải ngân là 10/6/2025, lãi suất linh hoạt bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 0,5%/năm, điều chỉnh lãi suất 03 tháng 01 lần. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên anh Nguyễn Quốc N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP T2 các tài sản đảm bảo như sau: Hợp đồng thế chấp tài sản số 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023: Bất động sản tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/12/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản số 06/2024/HDBD/BTA ngày 04/01/2024: Bất động sản tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 24, diện tích 126,7m², loại đất ONT+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/11/2014. Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2024/HDBD/BTA ngày 12/3/2024: Bất động sản tại thửa đất số 358, tờ bản đồ số 24, diện tích 1326,6m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/02/2024. Hợp đồng thế chấp tài sản số 621/2023/HDBD/BTA ngày 28/11/2023: Bất động sản tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số 9, diện tích 81,5m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/02/2024.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/2024/HDBD/BTA ngày 04/01/2024: Bất động sản tại thửa đất số 1138, tờ bản đồ số 20, diện tích 65,3m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2023.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 622/2023/HDBD/BTA ngày 28/11/2023: Bất động sản tại thửa đất số 457, tờ bản đồ số 14, diện tích 124,4m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do anh Nguyễn Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/11/2023.

Dư nợ tính đến ngày 03/9/2025 là: 3.974.784.470 đồng (Nợ gốc: 3.958.437.126 đồng, nợ lãi 16.347.344 đồng.

Việc Ngân hàng TMCP T2 cho anh N vay vốn theo Hợp đồng cho vay từng lần số 856/2023/HDTD/BTA ngày 05/12/2023 là đúng theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay nói trên là bất động sản tại thửa số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long đã được Ngân hàng TMCP T2 đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định pháp luật, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, vì vậy cần phải được bảo vệ để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long đã quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2023 giữa ông Võ Văn L bà Phùng Thị D với anh Nguyễn Quốc N đối với thửa đất 76, tờ bản đồ 32 diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 646/2023/HDBD/BTA ngày 5/12/2023 giữa anh Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP T2 đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Hủy Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào ngày 06/12/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc Ngân hàng TMCP T2 phải trả lại cho ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D thửa số 76 tờ bản đồ số 32 diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long), gồm các mốc 1, 2, 3 ,4, 1. Ông Võ Văn L bà Phùng Thị D có nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (kèm theo là Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V).

Buộc nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D trả cho bị đơn anh Nguyễn Quốc N số tiền gốc và lãi là 227.556.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết

sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 646/2023/HDBD/BTA ngày 5/12/2023 đối với thửa đất 76.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Võ Thị Thùy L1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; anh Quách Văn Duy A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP T2. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Khi anh Nguyễn Quốc N thế chấp thửa đất 76 cho Ngân hàng để vay tiền, Ngân hàng không tiến hành thẩm định thửa đất 76, trong khi trên thửa đất cũ của chị Võ Thị Thùy L1 đang ở; trên đất hình rào cột bê tông cốt thép, tường xây lững của ông L, bà D; Ngân hàng không ghi ý kiến của chị L1, ông L, bà D về việc anh N thế chấp thửa đất 76 để vay tiền để làm rõ thửa đất 76 thật sự thuộc quyền sử dụng của ai. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Quách Văn Duy A cho rằng khi nhận thế chấp, Ngân hàng chỉ thẩm định nhưng thẩm định thửa đất có căn cứ lâu kể trên thửa đất 76. Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông L, bà D, chị L1 biết việc thế chấp thửa đất 76 của anh N. Trong trường hợp này, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số: 646/2023/HDBD/BTA ngày 05/12/2023 giữa ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP T2 đối với thửa đất số 76 là căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP T2 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số: 646/2023/HDBD/BTA ngày 5/12/2023 đối với thửa đất 76 có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D và anh Đinh Đức T là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quốc N thừa nhận anh N có cho ông L, bà D vay số tiền 200.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc ông L, bà D trả số tiền nợ trên nên anh N yêu cầu ông L, bà D làm hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho anh N chứ thực chất là anh N không có nhận chuyển nhượng thửa đất 76 của ông L, bà D và trên thực tế anh N chưa có nhận đất. Như vậy, về bản chất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2023 giữa ông L, bà D với anh N đối với thửa đất số 76

là hợp đồng giả tạo nhằm để bảo đảm cho hợp đồng vay tiền giữa ông L, bà D với anh N nên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu.

Ngày 05/12/2023, anh Nguyễn Quốc N ký hợp đồng thế chấp tài sản số: 646/2023/HDBD/BTA với Ngân hàng TMCP T2, thế chấp thửa đất 76, diện tích 125m² để đảm bảo cho số tiền vay 859.000.000 đồng theo hợp đồng vay từng lần số: 856/2023/HĐTD/BTA 05/12/2023 (BL 160 - 167; 185 – 191). Khi anh N thế chấp thửa đất 76 cho Ngân hàng để vay tiền, Ngân hàng không tiến hành thẩm định thửa đất 76, trong khi trên thửa đất 76 có nhà của chị L1 (con ông L, bà D) đang ở; có hàng rào cột bê tông cốt thép, tường xây lững của ông L, bà D; Ngân hàng không ghi ý kiến của chị L1, ông L, bà D về việc anh N thế chấp thửa đất 76 để vay tiền để làm rõ thửa đất 76 thật sự thuộc quyền sử dụng của ai. Tại phần tựa phước thẩm hôm nay, anh Quách Văn Duy A cho rằng khi nhận thế chấp, Ngân hàng chỉ thẩm định nhưng thẩm định thửa đất có căn nhà lâu kể ền thửa đất 76. Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông L, bà D, chị L1 biết việc thế chấp thửa đất 76 này của anh N. Trong trường hợp này, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số: 646/2023/HDBD/BTA ngày 5/12/2023 giữa anh Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP T2 đối với thửa đất số 76 là có căn cứ, đúng pháp luật. đó, kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.[2] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long.

Áp dụng vào các Điều 124, 131, 317, 318, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2023 giữa ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D với anh Nguyễn Quốc N đối với thửa đất 76, tờ bản đồ 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là: ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số: 646/2023/HDBD/BTA ngày 5/12/2023 giữa ông Nguyễn Quốc N với Ngân hàng TMCP T2 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Hủy Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào ngày 06/12/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc Ngân hàng TMCP T2 trả lại cho ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 32, diện tích 125m², loại đất ONT, tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp L, xã P, tỉnh Vĩnh Long). Phần diện tích 125m² có vị trí, tứ cận gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 30/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V kèm theo.

Ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 125m² thuộc thửa 76 trên theo quyết định của Bản án này.

Buộc nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Phùng Thị D trả cho bị đơn anh Nguyễn Quốc N số tiền nợ gốc và lãi là 227.556.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Ngân hàng TMCP T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0011709 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 – Vĩnh Long;
- Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Hùng