

**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: 818/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 7 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản do giả tạo

**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: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang – 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 Lưu Thị Kim Chúc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 883/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản do giả tạo.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 930/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P; địa chỉ: Số 210 Trần Q, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Dương Thiện P, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 62 Lý Tự Trọng, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2025), (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lê Ngọc Y, sinh năm 1987 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Minh D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực 3, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 116 Tầm Vu, phường T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2025), (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Trung T, sinh năm 1967 (vắng mặt).
2. Bà Đồng Thị Cẩm Y, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 143 khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà I:

Bà Trần Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 91A/13, Nguyễn Đ, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Ông Phan Thanh U, sinh năm 1996; địa chỉ: Khóm V, xã T, Trung, tỉnh An Giang (có mặt).

Ông Lê Minh G, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp 6, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2026).

3. Anh Võ Duy C, sinh năm 1994 (vắng mặt).
4. Anh Võ Duy X, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 143 khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ.

5. Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Khu vực H, phường Ô, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

6. Văn phòng công chứng Trần V; địa chỉ: Số 71, Cách Mạng Tháng T, phường A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P – Chi nhánh Cần Thơ – Phòng giao dịch Vĩnh Thạnh (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt Chi nhánh Cần Thơ – PGD Hưng Lợi), theo hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Y, ông D vay như sau:

Ngày 09/7/2021, giải ngân số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích vay là hoàn vốn và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 11,2%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ chậm trả là 10%/năm. Hình thức thanh toán trả thành 240 phân kỳ, mỗi phân kỳ thời gian là 01 tháng và được trả vào ngày 15 mỗi tháng, số tiền trả là 15.600.000 đồng. Số tiền kỳ cuối trả vào ngày đáo hạn hợp đồng.

Ngày 15/6/2022, giải ngân số tiền 580.000.000 đồng, mục đích hoàn vốn hoặc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66. Thời hạn vay 300 tháng, lãi suất là 8%/năm. Hình thức trả được chia là 300 phân kỳ, mỗi phân kỳ có thời hạn 01 tháng, được trả vào ngày 15 mỗi tháng, 299 phân kỳ, mỗi kỳ trả 1.934.000 đồng, phân kỳ cuối trả 1.734.000 đồng vào ngày đáo hạn.

Ngày 13/4/2022, bà Y ký giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ quốc tế, hạn mức 130 triệu đồng, thời hạn 36 tháng

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bà Y, ông D đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS04459 cấp ngày 20/3/2018, chính lý sang tên cho bà Lê Ngọc Y ngày 09/7/2021. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn chỉ thanh toán được số tiền gốc, lãi là 696.971.229 đồng (gốc 82.327.955 đồng + lãi 614.643.274 đồng) và ngưng không thanh toán tiếp. Vì vậy, ngày 15/5/2024 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ các khoản nợ của bà Y, ông D sang nợ quá hạn, đồng thời nhiều lần nhắc nhở yêu cầu bà Y, ông D thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bà Y, ông D vẫn không thực hiện. Do vậy, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Y, ông D phải thanh toán số tiền còn nợ (tạm tính đến ngày 15/11/2024) là 1.961.980.477 đồng. Trường hợp phía bị đơn không thanh toán được nợ, yêu cầu được phát mãi tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp như trên để thu hồi nợ.

- Người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn trình bày:

Xác định có ký hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng các khoản tiền nêu trên. Nay bà Y đồng ý về việc thanh toán tiền gốc, lãi còn nợ cho Ngân hàng nhưng xin xem xét giảm bớt tiền lãi. Trường hợp không thanh toán được nợ thì bà Y đồng ý giao tài sản đã thế chấp để phát mãi thu hồi nợ.

- Đại diện ủy quyền của ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y trình bày:

Vào khoảng tháng 7/2021, do cần tiền điều trị bệnh nên, thông qua người quen là ông Từ Minh Truyền (nhân viên Ngân hàng VP Bank), ông T, bà I có đến hỏi vay tiền của bà Lê Ngọc Y. bà Y có yêu cầu ông T, bà I phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông T, bà I sang cho bà Y, để khi bà Y đứng tên trên giấy chứng nhận rồi thì mới làm thủ tục vay Ngân hàng giúp ông T, bà I được. Do vậy, ngày 05/7/2021, hai bên có đến Văn phòng

công chứng T ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đây chỉ là giao dịch giả tạo với mục đích đảm bảo cho việc bà Y cho ông T vay 600.000.000 đồng, thực tế không có việc chuyển nhượng nhà, đất vì đến nay thì người quản lý sử dụng nhà, đất vẫn là ông T, bà I.

Sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Y có làm thủ tục vay Ngân hàng và giao cho ông T, bà I số tiền 600.000.000 đồng qua chuyển khoản. Theo thỏa thuận ông T, bà I trả góp cho bà Y hàng tháng gốc và lãi tổng cộng là 16.000.000 đồng/tháng cho năm thứ nhất, từ năm thứ 2 góp 15.500.000 đồng/tháng. ông T, bà I đã góp được tổng cộng 22 tháng với số tiền là 371.700.000 đồng. Vì bản chất giao dịch giữa bà Y và ông T, bà I chỉ là giả tạo nên nay ông T, bà I yêu cầu độc lập, như sau:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng số 1109 quyền số 03/2021 giữa ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y với bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, hợp đồng ký tại Văn phòng công chứng T.

Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 09/7/2021 giữa bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D với Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng Lộc P) – Chi nhánh Cần Thơ về việc thế chấp tài sản là thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 nêu trên.

ông T, bà I đồng ý trả cho bà Y số tiền nợ còn thiếu sau khi trừ số tiền đã trả trong thời gian vay vừa qua, đồng ý trả cho bà Y số tiền còn lại là 228.300.000 đồng.

Đối với chứng cứ là “Biên nhận tiền” ngày 05/7/2021 mà Ngân hàng đưa ra, nội dung ghi ông T có nhận số tiền chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng từ bà Y thì ông T xác nhận là không có ký nhận, không biết gì về chứng cứ này, chữ ký trong biên nhận này không phải chữ ký của ông T.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

Trước khi nhận thế chấp tài sản và cho vay, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản đúng quy định, đồng thời bà Y còn nộp cho Ngân hàng biên nhận giao nhận tiền ngày 05/7/2021 giữa bà Y và ông T, bà I với số tiền chuyển nhượng 02 bên giao nhận là 2.400.000.000 đồng. Việc thực hiện thẩm định và cho vay của Ngân hàng là đúng quy định, do vậy không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, bà I.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Y có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

bà Y nhận chuyển nhượng tài sản này là nhận chuyển nhượng thật chứ không phải giao dịch giả tạo như ông T, bà I trình bày. Đối với các chứng cứ về việc chuyển khoản do ông T đưa ra bà Y xác định là có nhận, tuy nhiên đây là giao dịch giữa bà Y và anh Thịnh (con ông T). bà Y cho anh Thịnh thuê lại căn nhà này (nhà, đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà I) để ở, và anh Thịnh trả tiền thuê cho bà Y hàng tháng qua chuyển khoản, tuy nhiên giữa hai bên không có hợp đồng

thuê nhà. Vì vậy, nay bà Y thống nhất đối với ý kiến của Ngân hàng về việc nếu không thanh toán được nợ thì đồng ý giao tài sản để phát mãi thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa:

+ Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu về việc buộc bị đơn bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký, tiền gốc lãi tạm tính đến ngày 03/02/2026 là 2.530.246.016 đồng. Trường hợp bà Y, ông D không thanh toán được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà I thì Ngân hàng không đồng ý vì khi xem xét cho vay phía Ngân hàng có đến thẩm định tài sản hợp lệ theo quy định, có ghi nhận và chụp hình ảnh tài sản nên việc ông T, bà I cho rằng không biết việc Ngân hàng xuống thẩm định là không có căn cứ.

+ Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập vì ông T, bà I hiện vẫn là người đang quản lý, sử dụng đất. Ngoài hợp đồng ký tại Văn phòng công chứng thì giữa hai bên còn có hợp đồng chuyển nhượng tay ký cùng ngày 05/7/2021, trong đó ghi nhận ông T vay của bà Y số tiền 600.000.000 đồng; có trả lãi cho bà Y hàng tháng trong suốt 02 năm, chứng minh bằng các biên lai chuyển khoản; trên đất còn có căn nhà của ông T, bà I xây dựng và đang quản lý sử dụng, không phải là tài sản của bà Y nhưng phía Ngân hàng đã không kiểm tra. bà I là người không biết chữ nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng công chứng lại không có người làm chứng nên đã vi phạm quy định về công chứng. ông T đã trả cho bà Y được tổng số tiền là 371.700.000 đồng, nên nay tự nguyện trả cho bà Y số tiền còn nợ lại là 228.300.000 đồng.

+ Đại diện bị đơn trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bị đơn đồng ý trả tiền gốc, lãi còn nợ tuy nhiên đề nghị xem xét giảm bớt tiền lãi.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà I thì bà Y không thống nhất, vì ngoài hợp đồng và phụ lục hợp đồng ký tại Phòng công chứng thì bà Y không có ký với ông T bất kỳ hợp đồng nào khác. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ghi ngày 05/7/2021, ghi nhận bà Y có giao cho ông T vay số tiền 600.000.000 đồng mà phía ông T đưa ra thì bà Y khẳng định là không có ký, phía ông T cũng không có yêu cầu giám định chữ ký để chứng minh đối với chứng cứ mình đã đưa ra nên không có cơ sở để chứng minh. Đối với các chứng cứ chuyển khoản thì đây là chứng cứ do con của ông T chuyển khoản tiền thuê nhà cho bà Y, không phải là tiền ông T đóng lãi cho bà Y.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 179, Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 317, 319, 323, 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều từ 90 đến 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng

12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Minh D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P tổng số tiền nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày 03/02/2026) là: 2.530.246.016 đồng.

(Nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng là 2.335.040.086 đồng (nợ gốc 1.797.672.045 đồng, lãi trong hạn 487.592.025 đồng, lãi quá hạn 7.518.517 đồng, lãi chậm trả lãi 42.257.499 đồng; Nợ gốc và lãi của thẻ tín dụng là 195.205.930 đồng (nợ gốc 98.331.428 đồng, lãi 96.874.502 đồng).

- Kể từ ngày 04/02/2026, phía bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền còn nợ nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường P, 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 vào sổ CS04459 cấp ngày 20/3/2018, chỉnh lý biến động ngày 16/6/2020 và ngày 09/7/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/7/2021 giữa ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y và bà Lê Ngọc Y về việc chuyển nhượng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Phước Thới thành phố Cần Thơ), tại Văn phòng công chứng T, thành phố Cần Thơ (số công chứng 1109, quyển số 03/2021) là vô hiệu do giả tạo.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 09/7/2021, giữa nguyên đơn và bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D.

- Không đặt ra xem xét đối với yêu cầu được cản trừ tiền vay giữa ông Võ Trung T và bà Lê Ngọc Y. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

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

Ngày 12/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà I có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm

theo hướng không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC63B202163 ngày 09/7/2021 giữa bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D với Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P và buộc Ngân hàng trả lại cho ông, bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK677501 để chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất theo quy định.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 540 là đúng quy định pháp luật, vì thửa đất thế chấp đã chuyển nhượng cho bà Y, ông D và đã chỉnh lý sang tên xong. Khi cho vay Ngân hàng không biết có Hợp đồng ngày 05/7/2021 giữa vợ chồng ông T với bà Y, chỉ thỏa thuận vay số tiền 600.000.000 đồng và thời điểm Ngân hàng cho vay không biết có hợp đồng giả cách. Khi thẩm định cho vay thì có căn nhà của ông T, bà I, khi đó bà I có ở nhà và Ngân hàng đã chụp hình của bà I, nhưng Ngân hàng không có kêu bà I ký vào biên bản thẩm định, vì pháp luật không có quy định, trên đất có cây trồng nhưng không có thẩm định giá, vì không thể chấp cây trồng. Đồng thời, trên cơ sở hợp đồng ngày 05/7/2021 thể hiện ông T, bà I biết việc thế chấp Ngân hàng để vay tiền, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà I và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà I không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Trong hồ sơ đăng ký thế chấp cho vay thì Ngân hàng không có bất kỳ biên bản nào thể hiện ý kiến đồng ý thế chấp của ông T, bà I; ông T, bà I không có ủy quyền thế chấp vay tiền Ngân hàng mà chỉ vay tiền của bà Y 02 lần, mỗi lần nhận số tiền 300.000.000 đồng. Khi nhận thế chấp Ngân hàng không có xuống thẩm định, việc Ngân hàng chụp hình bà I không có cơ sở chứng minh bà I biết và đồng ý thế chấp vay tiền. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cũng xác định là biết nhà cửa, tài sản trên đất là của ông T, bà I, nhưng không được sự đồng ý thế chấp của ông T, bà I mà vẫn thế chấp cho bà Y vay tiền là không đúng quy định của pháp luật, vì khi làm hợp đồng chuyển nhượng mục đích là vay của bà Y số tiền 600.000.000 đồng, không phải chuyển nhượng thật, nên không có việc giao nhà, đất cho bà Y, nếu Ngân hàng dựa vào hợp đồng thể hiện số tiền vay 600.000.000 đồng để cho rằng ông T, bà I biết việc thế chấp thì ông T, bà I chỉ chấp nhận số tiền vay 600.000.000 đồng, nhưng Ngân hàng cho vay số tiền nhiều hơn là vượt quá yêu cầu vay tiền của ông T, bà I. Do đó, căn cứ Thông tư số 79, ngày 23/6/2016 của Bộ Tài chính thì việc thẩm định của Ngân hàng là không đúng, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà I.

+ *Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.*

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội

dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà I; đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Duy C, anh Võ Duy X, Văn phòng công chứng T, Văn phòng công chứng Trần V vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của ông T và bà I là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông T và bà I về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 của Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC63B202163 ngày 09/7/2021 giữa bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D với Ngân hàng TMCP Lộc P và buộc Ngân hàng trả lại cho ông, bà bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số CK677501 để chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất theo quy định. Xét thấy:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/7/2021 giữa ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y và bà Lê Ngọc Y về việc chuyển nhượng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), tại Văn phòng công chứng T, thành phố Cần Thơ (số công chứng 1109, quyển số 03/2021) là vô hiệu do giả tạo*” các đương sự thống nhất và không có kháng cáo.

[3.2] Về Hợp đồng thế chấp tài sản: Ngày 09/7/2021 ông D, bà Y ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, diện tích 2.290m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ), theo giấy chứng nhận đã được chỉnh lý sang tên cho bà Y để bảo đảm cho các khoản vay bà Y đã ký vay ngày 09/7/2021 và ngày

15/6/2022. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cho rằng khi cho vay Ngân hàng không biết có Hợp đồng ngày 05/7/2021 giữa vợ chồng ông T với bà Y, chỉ thỏa thuận vay số tiền 600.000.000 đồng và thời điểm Ngân hàng cho vay không biết có hợp đồng giả cách. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cũng thừa nhận khi tiến hành thẩm định cho vay thì có căn nhà của ông T, bà I và trên đất có cây trồng, nhưng Ngân hàng không yêu cầu ông T, bà I ký vào biên bản thẩm định để chứng minh ông T, bà I đồng ý thế chấp Ngân hàng để vay số tiền cao hơn 600.000.000 đồng theo như thỏa thuận giữa vợ chồng ông T với bà Y. Mặt khác, thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 từ trước tới nay vẫn do gia đình ông T, bà I quản lý, sử dụng, không có việc bàn giao nhà, đất cho phía bà Y. Vì vậy, khi tiến hành thẩm định cho vay Ngân hàng không làm rõ nhà cửa, cây trồng trên đất để yêu cầu chủ sở hữu hợp pháp có ý kiến đồng ý thế chấp để tham gia ký vào biên bản thẩm định. Chính vì thế, tạo điều kiện thuận lợi cho ông D, bà Y lợi dụng sự ít hiểu biết pháp luật của ông T, bà I để vay số tiền rất lớn rồi không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, để mặt cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp vì không phải tài sản của ông D, bà Y, dẫn đến gây thiệt hại cho ông T, bà I. Tuy nhiên, giữa ông T, bà I với bà Y có lập Hợp đồng về việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/7/2021 nhằm mục đích để bà Y đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp vay tiền Ngân hàng với số tiền 600.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà I cũng thừa nhận có việc này, nên khi ông D, bà Y không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền bán phát mãi thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 nêu trên để đảm bảo thu hồi nợ tương ứng số tiền vay 600.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, cụ thể:

[3.3] Theo bản án sơ thẩm xác định tổng số nợ gốc ông D, bà Y có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính đến ngày 03/02/2026 số tiền 1.896.003.473 đồng và tiền lãi 634.242.543 đồng. Như vậy, số tiền vốn 600.000.000 đồng, tương đương 31,65%, nên tiền lãi phải chịu tương ứng số tiền 200.737.764 đồng và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Nếu trường hợp ông T, bà I thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vốn 600.000.000 đồng, tiền lãi 200.737.764 đồng và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo đến ngày trả hết nợ, thì Ngân hàng không có quyền bán phát mãi tài sản thế chấp mà tiến hành giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66 cho ông T, bà I. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà I cho rằng quá trình vay tiền thì đã trả cho bà Y tổng số tiền 371.700.000 đồng, nếu có căn cứ chứng minh thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác về đòi lại tài sản theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam về việc yêu cầu bị đơn ông D, bà Y trả vốn gốc và tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng, các đương sự không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông T và bà I là có căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2

Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Đồng thời, cần áp dụng Án lệ số 11 ngày 14/12/2017 của HĐTP TAND tối cao để giành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với nhà ra tới lộ nhựa và trả giá trị cây trồng trên đất cho ông T, bà I khi bán phát mãi tài sản.

[6] Việc sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm không làm thay đổi nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên ông T và bà I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông T, bà I và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 04 tháng 02 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản do giả tạo của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các hợp đồng tín dụng về tiền vốn gốc và tiền lãi.

- Buộc bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Minh D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P tổng số tiền vốn gốc và tiền lãi (tạm tính đến ngày 03/02/2026) là 2.530.246.016 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm mười sáu đồng).

(Vốn gốc và tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng là 2.335.040.086 đồng (vốn gốc 1.797.672.045 đồng, tiền lãi trong hạn 487.592.025 đồng, tiền lãi quá hạn

7.518.517 đồng, tiền lãi chậm trả lãi 42.257.499 đồng. Vốn gốc và tiền lãi của thẻ tín dụng là 195.205.930 đồng (vốn gốc 98.331.428 đồng, tiền lãi 96.874.502 đồng).

- Kể từ ngày 04/02/2026, phía bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ số tiền vốn gốc 1.296.003.473 đồng (Một tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu không trăm lẻ ba nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng), tiền lãi 433.504.779 đồng (Bốn trăm ba mươi ba triệu năm trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng) và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho số tiền vốn gốc và tiền lãi còn lại, cụ thể:

- Trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền còn nợ nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bị đơn đã ký thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường P, 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 vào sổ CS04459 cấp ngày 20/3/2018, chỉnh lý biến động ngày 16/6/2020 và ngày 09/7/2021, để thu hồi nợ số tiền vốn gốc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi 200.737.764 đồng (Hai trăm triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ.

- Giành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ra tới lộ nhựa và trả giá trị cây trồng trên đất cho ông T, bà I khi bán phát mãi tài sản thế chấp.

- Nếu trường hợp ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vốn gốc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi 200.737.764 đồng (Hai trăm triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ, thì Ngân hàng không có quyền bán phát mãi tài sản thế chấp mà tiến hành giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04459 cấp ngày 20/3/2018, chỉnh lý biến động ngày 16/6/2020 và ngày 09/7/2021 cho ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y.

2.4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/7/2021 giữa ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y và bà Lê Ngọc Y về việc chuyển nhượng thửa đất số 540, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là phường Phước Thới thành phố Cần Thơ), tại VPCC Trung Tâm, thành phố Cần Thơ (số công chứng 1109, quyển số 03/2021) là vô hiệu do giả tạo và tài sản thế

chấp không để thu hồi nợ số tiền vốn gốc 1.296.003.473 đồng (Một tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu không trăm lẻ ba nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng), tiền lãi 433.504.779 đồng (Bốn trăm ba mươi ba triệu năm trăm lẻ bốn nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng) và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ.

2.5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 09/7/2021 giữa nguyên đơn với bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Minh D, vì phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ số tiền vốn gốc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi 200.737.764 đồng (Hai trăm triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) và tiền lãi chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ.

2.6. Không đặt ra xem xét đối với yêu cầu được cản trừ tiền vay giữa ông Võ Trung T với bà Lê Ngọc Y. Dành quyền khởi kiện thành vụ kiện khác về đòi lại tài sản cho các đương sự khi có yêu cầu.

2.7. Chi phí đo đạc, thẩm định: Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D cùng phải chịu số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) và cùng có nghĩa vụ nộp số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P.

2.8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Minh D cùng phải chịu số tiền 82.605.000 đồng (Tám mươi hai triệu sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

- Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Lộc P được nhận lại số tiền 37.048.000 đồng (Ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000059 ngày 07/3/2025 tại phòng Thi hành án khu vực 2 – Cần Thơ.

- Ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0001754 ngày 05/8/2025 thành án phí, ông Võ Trung T, bà Đồng Thị Cẩm Y được nhận lại số tiền 6.200.000 đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo biên lai này tại phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Võ Trung T và bà Đồng Thị Cẩm Y số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003173 ngày 12/02/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn