

**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: 1128/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 8 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng tín dụng

**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 Trần Thị Thanh Giang.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cươl – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1436/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1552/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2001; địa chỉ: Số 306B khu vực P, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1990; địa chỉ: A10-16 đường Số 6, khu dân cư T và Trường Đại H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2025), (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 72 Tầm V, phường T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh P: Ông Lê Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 140 Phạm N, phường C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2025), (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc B: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 2/8/11 Đường 3 Tháng 2, phường T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2026), (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh G, sinh năm 1994; địa chỉ: Tầng 3, Số 77 Võ Văn T, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2025), (có mặt).

2. Văn phòng công chứng Chữ D, địa chỉ: Số 390h Trần N, phường T, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng H, địa chỉ: Số 383B Nguyễn V, phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Minh A, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp Tường Trí, xã Trà Côn, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị Kim Ô, sinh năm 1959 (vắng mặt).

6. Ông Liêu Văn S, sinh năm 1960 (vắng mặt).

7. Anh Liêu Thế I, sinh năm 1984 (vắng mặt).

8. Chị Liêu Kim Y, sinh năm 1998 (vắng mặt).

9. Chị Liêu Thị Ngọc Z, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 306B khu vực P, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Liêu Văn S và bà Võ Thị Kim Ô: Ông Trần Văn E, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 02 KV Phú Thắng, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2026), (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc H, là nguyên đơn; ông Trần Thanh P, là bị đơn; Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô, 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 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc H (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Do cần vốn để kinh doanh nên ông đã nhờ bà Nguyễn Minh A giới thiệu vay vốn tại ngân hàng. Tuy nhiên, bà H lại giới thiệu ông vay tiền của ông Trần Thanh P với số tiền là 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/ tháng, thời hạn vay là 01 năm, kể từ ngày 18/01/2025, với hình thức cầm cố quyền sử dụng đất của thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m² (trong đó, ông nhận số tiền 800.000.000 đồng, bà H nhận số tiền 200.000.000 đồng). Ông và bà H tự chịu trách nhiệm đóng lãi trên số tiền mỗi bên đã vay của ông P. Trường hợp, bà H vi phạm nghĩa vụ đóng lãi gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông thì phải bồi thường cho ông gấp đôi số tiền là 400.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên và theo yêu cầu của ông P, vào ngày 18/01/2025 ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông P, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng H, công chứng số 650, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD. Ông và bà H hàng tháng đều trả tiền lãi cho ông P đầy đủ. Nay ông phát hiện ông P mang quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bên thứ 3 là bà Nguyễn Thị Ngọc B nhưng không thông báo cho ông biết và chưa được sự đồng ý của gia đình ông. Nay nhận thấy quyền và lợi ích của ông bị xâm phạm, ông yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 18/01/2025 giữa ông với ông P, được công chứng tại Văn phòng công chứng H, công chứng số 650, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 02/4/2025 giữa ông P với bà B, được công chứng tại Văn phòng công chứng Chữ D, công chứng số 1249, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông P, bà B, buộc bà B trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/02/2021, ông được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt văn bản thỏa thuận ngày 18/01/2025 giữa ông với bà H và ông P, ông sẽ trả lại cho ông P số tiền đã vay là 800.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận là 1,5%/tháng, tính từ ngày 18/3/2025 đến khi xét xử.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B vắng mặt và gửi văn bản ý kiến với nội dung như sau:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2025 giữa bà với ông Trần Thanh P đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, do đây là tài sản hợp pháp của ông P đã chuyển nhượng cho bà đúng trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai và luật công chứng, bà và ông P đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và giao nhận tài sản. Hai bên không phát sinh tranh chấp hoặc có yêu cầu gì khác. Bà là bên thứ ba chiếm hữu ngay tình đối với tài sản. Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô đối với hợp đồng thế chấp đã được Ngân

hàng thẩm định, xét duyệt, đăng ký thế chấp và giải ngân cho vay để bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên là đúng quy định và bà thống nhất với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô (có người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSD đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/02/2021 cho bà Võ Thị Kim Ô đứng tên có được do vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của người khác để làm chỗ ở lâu dài và sinh sống cùng các con, cháu. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà đã tiến hành xin giấy phép xây dựng nhà ở năm 2021 và xây dựng căn nhà 2 tầng (1 tầng trệt, 1 tầng lầu), kích thước chiều ngang, chiều dài khoảng 06m x 20m, tổng diện tích xây dựng 234m². Căn nhà trên ông, bà sống chung cùng các con và cháu. Vào khoảng cuối năm 2024 đầu năm 2025, cháu ngoại của ông, bà là ông Nguyễn Ngọc H cần vốn để kinh doanh, nhưng do ông, bà lớn tuổi không đủ điều kiện để vay Ngân hàng nên đã cho ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Sau khi sang tên đất cho ông H thì ông H tự liên hệ vay vốn, nhưng do ông H thiếu hiểu biết pháp luật và trong thời điểm nhạy cảm cần xoay vốn gấp nên ông H tin lời của các đối tượng cho vay bên ngoài dẫn đến phát sinh tranh chấp tại Tòa án. Nay ông, bà yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông S, bà Ô với ông H, theo Giấy chứng nhận QSD đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/02/2021 cho bà Ô đứng tên; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 18/01/2025 giữa ông H với ông P, được công chứng tại Văn phòng công chứng H, công chứng số 650, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 02/4/2025 giữa ông P với bà B, được công chứng tại Văn phòng công chứng Chủ D, công chứng số 1249, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 511561.25.178.36612490.BD ngày 09/4/2025 giữa bà B với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Tây Đô; giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Dành quyền cho ông S, bà Ô được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật, ổn định đất và nhà ở cho ông S, bà Ô.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Thái Tài, bà Liêu Thị Ngọc Z, bà Liêu Kim Y thống nhất với nội dung yêu cầu của ông S và bà Ô.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng), có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng cùng bà Nguyễn Thị Ngọc B ký kết Hợp đồng cho vay số 0001.25.178.36612490.TD ngày 02/4/2025 và Hợp đồng/phụ lục phát hành thẻ tín dụng, cụ thể: Hợp đồng/khế ước LD2509209017: lãi suất 09%/năm, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản, số tiền vay 1.935.000.000 đồng. Thẻ tín dụng: lãi suất 30%, hạn mức vay 96.000.000 đồng. Để bảo đảm cho các khoản nợ nêu trên, bà B đã cùng Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp số 511561.25.178.36612490.BĐ ngày 09/4/2025, theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/02/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/4/2025, thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tọa lạc tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết tại các Hợp đồng cho vay và Văn bản/khế ước nhận nợ đã ký kết, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/7/2025. Ngoài ra, tại thời điểm cho vay, phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo Biên bản khảo sát hiện trạng và tài sản ngày 19/3/2025 xác định căn nhà trên thửa đất số 2043 do ông Nguyễn Ngọc H đang ở và xác nhận thông tin về việc tài sản thẩm định đang làm thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng, các bên không tranh chấp, ông H, bà H thống nhất ký tên vào biên bản. Và tại thời điểm thẩm định thì Ngân hàng xác định giá trị tài sản thế chấp ước tính là 4.136.000.000 đồng, căn cứ vào giá trị này nên Ngân hàng cấp tín dụng cho phía bà B số tiền 1.935.000.000 đồng (tương đương 50% giá trị tài sản thế chấp).

Tính đến nay, bà B còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 2.216.649.734 đồng; trong đó. nợ gốc 2.030.243.796 đồng, lãi trong hạn 148.167.870 đồng, lãi quá hạn 33.799.439 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 4.438.629 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu độc lập đối với bà B, yêu cầu bà B thanh toán nợ trên, trường hợp bà B không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông P, bà B và được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q thì nguyên đơn yêu cầu ông P, bà B mỗi người có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 50% giá trị tài sản (theo Biên bản định giá ngày 12/01/2026) cho nguyên đơn, giá trị tài sản $4.224.802.426 \text{ đồng} / 2 = 2.112.401.213 \text{ đồng}$, căn trừ số tiền vốn và lãi ông H trả cho ông P 968.000.000 đồng (gốc 800.000.000 đồng, lãi 168.000.000 đồng), ông P phải bồi thường 1.144.401.213 đồng, bà B bồi thường 2.112.401.213 đồng.

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông P) không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H là giao dịch chuyển nhượng, không vay tiền như nguyên đơn trình bày, hai

bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, giao nhận tiền mặt, có làm biên nhận nhưng đã thất lạc không thể cung cấp, đối với số tiền ông P chuyển khoản cho ông H ngày 18/01/2025 là tiền “mượn” riêng không phải tiền chuyển nhượng đất. Sau đó, ông P chuyển nhượng cho bà B với giá 1.200.000.000 đồng. Bị đơn cũng không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại như nguyên đơn yêu cầu vì ông P không có lỗi. Tuy nhiên, phía ông P không nhận bàn giao nhà đất từ ông H vì khi ông P chuyển nhượng cho bà B thì bà B và ông H tự thỏa thuận với nhau.

+ Đại diện theo ủy quyền của ông S và bà Ô giữ nguyên yêu cầu, không có ý kiến gì thêm và thống nhất với các yêu cầu của nguyên đơn.

+ Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 đã quyết định: Căn cứ Điều 5, 26, 147, 157, 227, 228, 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, 299, 317, 323, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, cụ thể như sau:

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô với ông Nguyễn Ngọc H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/02/2021 cho bà Võ Thị Kim Ô đứng tên.

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 18/01/2025 giữa ông Nguyễn Ngọc H với ông Trần Thanh P, được công chứng tại Văn phòng công chứng H, công chứng số 650, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 02/4/2025 giữa ông Trần Thanh P với bà Nguyễn Thị Ngọc B, được công chứng tại Văn phòng công chứng Chữ D, công chứng số 1249, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và yêu cầu độc lập của ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 511561.25.178.36612490.BD ngày 09/4/2025 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

3. Buộc ông Nguyễn Ngọc H trả cho ông Trần Thanh P số tiền 1.076.900.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng); trong đó, nợ gốc 890.000.000 đồng và tiền lãi 186.900.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận 1,5%/tháng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q;

4.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 2.216.649.734 đồng (hai tỷ hai trăm mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng); trong đó, nợ gốc 2.030.243.796 đồng, lãi trong hạn 148.167.870 đồng, lãi quá hạn 33.799.439 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 4.438.629 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả xong nợ.

4.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 511561.25.178.36612490.BD ngày 09/4/2025 để thu hồi nợ.

4.3. Khi tiến hành phát mãi quyền sử dụng đất thửa số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) thì phía nguyên đơn được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng. Trường hợp phía nguyên đơn không nhận chuyển nhượng thì khi tiến hành bán đấu giá, nguyên đơn được nhận giá trị nhà (kết cấu nhà được mô tả theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2026) theo giá trị tại thời điểm bán.

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 14/5/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 18/5/2026, bị đơn ông Nguyễn Thanh P (thông qua người đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với tiền gốc và tiền lãi là chưa phù hợp.

Ngày 19/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo

hướng bán phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhằm thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà B đối với Ngân hàng.

Ngày 14/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Văn S và bà Võ Thị Kim Ô có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể:* Đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng ý với số tiền vốn và tiền lãi, nhưng yêu cầu tính lãi kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến nay.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:*

Ngân hàng không đồng ý việc nguyên đơn được nhận lại giá trị nhà theo giá trị tại thời điểm bán đấu giá, vì trước khi thế chấp thì Ngân hàng có tiến hành định giá nhà và đất, khi đó Ngân hàng không biết nhà trên đất là của ông S và bà Ô, Ngân hàng không có tìm hiểu ai đang sinh sống trong nhà, do bà B là người thế chấp nên không có yêu cầu những người đang sinh sống trong nhà ký vào thủ tục thế chấp, nhưng thủ tục thế chấp phía Ngân hàng thực hiện đúng theo quy định, có đăng ký giao dịch bảo đảm, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

+ *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 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, ông S, bà Ô và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, của Ngân hàng TMCP Q; đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – 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 ông Nguyễn Ngọc H, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô và người đại diện theo ủy quyền; bà Nguyễn Minh A, ông Liêu Thế I, bà Liêu Kim Y, bà Liêu Thị Ngọc Z đều vắng mặt không rõ lý do; bị đơn

ông Trần Thanh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; Văn phòng công chứng Chữ D, Văn phòng công chứng H vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. 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 H, ông P, Ngân hàng TMCP Q, ông S và bà Ô 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô và người đại diện theo ủy quyền đều vắng mặt không rõ lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì bị coi là từ bỏ kháng cáo được quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, ông S và bà Ô.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông P thay đổi yêu cầu kháng cáo là: Đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng ý với số tiền vốn và tiền lãi, nhưng yêu cầu tính lãi kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến nay. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo vừa nêu là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu được quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật TTDS, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của ông P sau khi thay đổi về việc yêu cầu tính lãi kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến nay. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật và trong bản án sơ thẩm cũng tuyên lãi suất chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho tới khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất do các bên thỏa thuận 1,5%/tháng là đúng quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, nên kháng cáo của ông P là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q liên quan đến Hợp đồng thế chấp và bán phát mãi tài sản thế chấp. Xét thấy, tuy các hợp đồng chuyển nhượng trước đó là giao dịch giả tạo và có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, việc này chỉ có ông H, ông S, bà Ô, ông P và bà B biết và tự thực hiện với nhau mà không thông báo cho Văn phòng công chứng biết khi ra công chứng hợp đồng nên Văn phòng công chứng chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng này là khách quan, đúng quy định của pháp luật. bà B cũng không thông báo cho Ngân hàng biết tình trạng giao dịch giả tạo và có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được khi nhân viên Ngân hàng xuống xác minh, thẩm định tài sản, Ngân hàng đã tuân thủ đúng quy trình thẩm định, công chứng hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại Biên bản khảo sát ngày 19/3/2025, ông H và bà H đã ký tên xác nhận

về việc tài sản đang làm thủ tục thế chấp vay vốn, không có tranh chấp. Điều này thể hiện sự tự nguyện và chấp nhận của những người đang thực tế quản lý tài sản đối với giao dịch thế chấp. Hơn nữa, ông H là người sinh sống cùng với ông S, bà Ô, bản thân ông S, bà Ô biết rõ mục đích chuyển nhượng cho ông H là để thực hiện thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng nên về ý chí các bên đều biết “chuyển tên chủ sử dụng đất” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H sẽ được toàn quyền định đoạt tài sản với bên thứ ba. Vì vậy, Ngân hàng nhận tài sản thế chấp nhằm bảo đảm khoản vay của bà B cũng là khách quan, được xác định là người thứ ba ngay tình và không bị vô hiệu được quy định tại khoản 2, 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Theo giải đáp tại khoản 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 và khoản 1 Phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, căn nhà 02 tầng trên đất là của ông S, bà Ô có trước khi đăng ký thế chấp, không được ông S, bà Ô ký xác nhận vào hồ sơ thế chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 11 ngày 14/12/2017 của HĐTP TAND tối cao để giành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng QSD đất gắn liền với nhà cho ông S, bà Ô khi bán phát mãi tài sản, nếu trường hợp ông S, bà Ô không mua, nhận chuyển nhượng thì khi bán phát mãi ông S, bà Ô được nhận giá trị nhà tại thời điểm bán là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Từ những nhận định tại mục [5] và [6] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P, Ngân hàng TMCP Q là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H nên tiền tạm ứng án phí của ông H được sung vào công quỹ Nhà nước. Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông P và Ngân hàng TMCP Q mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Riêng ông S, sinh năm 1960; bà Ô, sinh năm 1959 là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, ông S, bà Ô và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, của Ngân hàng TMCP Q; đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 284 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H, ông Liêu Văn S và bà Võ Thị Kim Ô.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh P sau khi thay đổi và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2026/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, cụ thể như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô với ông Nguyễn Ngọc H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 478193, số vào sổ cấp GCN: CS12134, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/02/2021 cho bà Võ Thị Kim Ô đứng tên.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 18/01/2025 giữa ông Nguyễn Ngọc H với ông Trần Thanh P, được công chứng tại Văn phòng công chứng H, công chứng số 650, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, ký ngày 02/4/2025 giữa ông Trần Thanh P với bà Nguyễn Thị Ngọc B, được công chứng tại Văn phòng công chứng Chữ D, công chứng số 1249, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và yêu cầu độc lập của ông Liêu Văn S, bà Võ Thị Kim Ô về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 511561.25.178.36612490.BD ngày 09/4/2025 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

3.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc H trả cho ông Trần Thanh P số tiền 1.076.900.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng); trong đó, nợ gốc 890.000.000 đồng và tiền lãi 186.900.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận 1,5%/tháng.

3.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q;

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 2.216.649.734 đồng (hai tỷ hai trăm mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng); trong đó, nợ gốc 2.030.243.796 đồng, lãi trong hạn 148.167.870 đồng, lãi quá hạn 33.799.439 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 4.438.629 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả xong nợ.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 511561.25.178.36612490.BD ngày 09/4/2025 để thu hồi nợ.

- Khi tiến hành phát mãi quyền sử dụng đất thửa số 2043, tờ bản đồ số 06, diện tích 405m², tại khu vực Phú M, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ) thì phía nguyên đơn được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng. Trường hợp phía nguyên đơn không nhận chuyển nhượng thì khi tiến hành bán đấu giá, nguyên đơn được nhận giá trị nhà (kết cấu nhà được mô tả theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2026) theo giá trị tại thời điểm bán.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Ngọc H đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0010286 ngày 25/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông Trần Thanh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0011455 ngày 08/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0010027 ngày 20/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Xem như ông Trần Thanh P và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm (tại mục 6 và 7 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025, 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 4, 6, 7 và 8 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - 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