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: 1174/2026/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2026
V/v tranh chấp 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 Phan Thị Tuyết Mai.

Bà Đào Thị Thủy.

- ***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 Bùi Trung Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 27 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 1434/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1555/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N, địa chỉ: Số 02, LH, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lâm Bích T, sinh năm 1983 (có mặt) và bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1999 (có mặt); cùng địa chỉ: Số 15, Hòa B, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2026).

- *Bị đơn:* Bà Lê Hữu Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 99, Tổ 10, khu vực T, phường A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Ngọc A, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 101, Tổ 10, khu vực T, phường A, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2022), (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 208/3, Phan Huy Ích, Khu phố H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt) và bà Nguyễn Ngọc Ái Q, sinh năm 2002; địa chỉ: Số 34, đường T, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Bà Lê Như O, là Luật sư thuộc hãng Luật G VN; địa chỉ: Số 34, Trần H, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông Nguyễn Đức Ă, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ă: Bà Nguyễn Ngọc Ái Q, sinh năm 2002; địa chỉ: Số 34, Trần H, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2025), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ă: Ông Trần Thanh P, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật T; địa chỉ: Số 33, Ấp H, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Ông Bùi Văn Ư, sinh năm 1990 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thúy M, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thúy Ê, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ê: Bà Nguyễn Thanh Ô, sinh năm 2003; địa chỉ: Số 34, Trần H, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2026), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ê: Ông Trần Thanh P, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật T; địa chỉ: Số 33, Ấp H, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 63, Phạm Văn N, phường H, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 22/23/120, Mạc Đỉnh Chi, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y, bà X: Bà Nguyễn Thị Kim Yến, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 29H13/4, Khu vực 8, phường T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2023), (có mặt).

8. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ, địa chỉ: Số 146G, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Văn phòng công chứng Lê Cẩm L, địa chỉ: Số 11, Ngô Hữu H, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

10. Bà Trương Kim R, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 50/70A, Trần H, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 208/3, Phan Huy Ích, Khu phố H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt) và bà Nguyễn Ngọc Ái Q, sinh năm 2002; địa chỉ: Số 34, đường T, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà R: Bà Lê Như O, là Luật sư thuộc hãng Luật G VN; địa chỉ: Số 34, Trần H, phường Tân A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

11. Văn phòng Công chứng C, địa chỉ: Số 93, Lý T, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (chấm dứt hoạt động kể từ ngày 01/7/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Trường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp Trường T, Xã L, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thúy L, bà Trương Kim R, ông Nguyễn Đức Ă, bà Nguyễn Thúy Ê, bà Nguyễn Thị Thu X 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:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Lê Hữu Đ ký Hợp đồng tín dụng số 1800-LVA-201801174 ngày 04/9/2018, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Mua bán trứng gia cầm, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất trong hạn là 8%/năm, kỳ hạn trả lãi 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 27/8/2019, Ngân hàng đã ra thông báo chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ nợ gốc còn lại chưa thanh toán. Chuyển nợ quá hạn ngày 04/6/2019. Đảm bảo khoản vay trên, bà Đ thế chấp cho Ngân hàng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất (QSD đất) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, loại đất: Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận QSD đất số BC 693060 (số vào sổ cấp GCN: CH00228) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010, chỉnh lý biến động ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ.

+ QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, loại đất: Đất trồng lúa, Giấy chứng nhận QSD đất số BC 693045 (số vào sổ cấp GCN: CH00227) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010, chỉnh lý biến động ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ.

Tính đến ngày 04/5/2026, bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 1.835.057.534 đồng. (Trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 570.082.192 đồng, nợ lãi quá hạn là 264.975.342 đồng).

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 04/5/2026 là 1.835.057.534 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi là 835.057.534 đồng) và lãi phát sinh tính từ ngày 05/5/2026 cho đến khi bà Đ thanh toán xong nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bà Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ, Ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018.

- Đại diện bị đơn trình bày: Ngày 04/9/2018, bà Đ ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, vay số tiền là 1.000.000.000 đồng, có thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH00227 do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010 và Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH00228 do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010 cho bà Đ.

bà Đ chưa trả nợ gốc và lãi đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tính đến ngày 29/9/2022, bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.403.287.671 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi 403.287.671 đồng) và lãi phát sinh. bà Đ đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng cho bà Đ trả dần nợ gốc, giảm hết nợ lãi cho bà Đ.

Bà có quen biết với bà Y, bà Y cho bà Đ mượn tài sản là Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH00227 do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010 và Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: CH00228 do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010 để vay Ngân hàng. bà Y cho bà Đ mượn trong thời hạn từ 03 đến 05 năm, bà Đ phải chuộc giấy trong Ngân hàng trả lại cho bà Y, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản.

Giữa bà Đ và bà Y có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm L. Hợp đồng ký kết đúng quy định pháp luật nên không có giả tạo. Hợp đồng thế chấp ký giữa bà Đ với Ngân hàng đúng quy định pháp luật, không có giả tạo. Bà không đồng ý đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Y với bà Đ vô hiệu, hợp đồng thế chấp giữa bà Đ với Ngân hàng vô hiệu của bà L, ông Ă. Bà không có ý kiến đối với yêu cầu của bà L, ông Ă tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y vô hiệu.

- Đại diện ủy quyền của bà L, ông Ă trình bày: Nguồn gốc thửa đất 186, tờ bản đồ số 02, thửa đất số số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, diện tích 16.259m^2, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận QSD đất số vào số 000425 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 30/5/1996 cho ông Nguyễn Văn F. Năm 2008, ông F chết không để lại di chúc. Ngày 14/4/2009, bà Dương Thị W tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo pháp luật hưởng toàn bộ di sản do ông F để lại.

Ngày 27/11/2009, UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548499, thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548500, thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà W là không đúng đối tượng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục cấp giấy. Các đồng thừa kế khác gồm bà Nguyễn Thúy Ê, Nguyễn Thúy L và ông Nguyễn Đức Ă không ký tên vào tờ nhượng quyền hưởng di sản cho bà W, chữ ký trên các tờ từ chối nhận di sản là chữ ký khống. Tại thời điểm đó bà Ê đang ở Hàn Quốc. Từ thời điểm cấp giấy cho bà W đến nay, gia đình bà L và ông Ă sinh sống ổn định, lâu dài trên 02 thửa đất, không tranh chấp với ai.

Tháng 9 năm 2005, ông F và bà W đã chuyển nhượng 2.000m^2, thuộc thửa đất số 159 cho bà Trương Kim R. Năm 2012, đo đạc thực tế chiều ngang 11m, chiều dài 68m. Việc mua bán có lập giấy xác nhận của các con ông F, bà W. ông F, bà W chuyển nhượng cho bà R chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản, không có lập biên nhận tiền, có giao đất cho bà R để xây dựng mồ mã cho người nhà của gia đình bà R với bà W, ông F.

Tài sản trên đất gồm 02 căn nhà do ông F, bà W để lại. bà L, ông Ă mỗi người ở 01 căn nhà, cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của bà L và ông Ă. Các tài sản trên đất ông Ă, bà L quản lý sử dụng, nhà trên đất chưa được cấp quyền sở hữu. Có 08 ngôi mộ và nhà mộ xây dựng năm 2021 nằm trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà R.

ông Ă, bà L thừa nhận bà W có vay của bà G số tiền 80.000.000 đồng. bà W đã giao 02 giấy chứng nhận QSD đất cho bà G. bà G yêu cầu lập hợp đồng ủy quyền cho bà X toàn quyền định đoạt QSD đất. bà W ký hợp đồng ủy quyền cho bà X là để đảm bảo khoản vay 80.000.000 đồng. ông Ă, bà L đồng ý trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho bà G (đã chết) nên sẽ trả cho người thừa kế của bà G, không cung cấp được những người thuộc hàng thừa kế của bà G. ông Ă, bà L không biết giữa bà W, bà X, bà G và bà Y có thỏa thuận gì.

bà X đã tự ý chuyển nhượng QSD đất cho bà Y. bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/8/2010, bà Y chuyển nhượng cho bà Đ và chỉnh lý sang tên bà Đ ngày 05/7/2018. Các bên không thực hiện việc giao nhận tiền, giao đất, không có giao nhận đất thực tế vì gia đình bà L, ông Ă vẫn sinh sống ổn định. bà Đ thế chấp 02 QSD đất cho Ngân hàng. Trong quá trình xét duyệt hồ sơ vay phía Ngân hàng không thẩm định thực địa thửa đất, làm sai quy trình và thiếu trách nhiệm trong xét duyệt cho vay đối với bà Đ. bà Đ chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận, không có sinh sống tại thửa đất. bà Đ thế chấp QSD đất cho Ngân hàng những người ở trên đất không biết. Do việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W không đúng nên bà W chuyển nhượng cho bà Y, bà Y chuyển nhượng cho bà Đ đều không đúng quy định.

ông Ă, bà L yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Ê, ông Ă, bà L trong tờ nhường quyền nhưng chưa cung cấp được mẫu chữ ký để thực hiện giám định chữ ký, chữ viết của bà Ê, ông Ă, bà L. Việc ông Ă và bà L không cho Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là nguyện vọng, là quyền của ông Ă, bà L.

ông Ă, bà L yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị W với bà Nguyễn Thị Ngọc Y ngày 31/7/2010 vô hiệu do giả tạo.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y và bà Lê Hữu Đ ngày 26/6/2018 vô hiệu do giả tạo.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với bà Lê Hữu Đ ngày 04/9/2018.

+ Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp vì quyền sử dụng đất bà Đ thế chấp tại Ngân hàng là do UBND huyện Phong Đ cấp trái quy định pháp luật và trên đất có các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà L, ông Ă, bà Ê, bà R, ông Ư, bà M.

bà L yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN: H01378), thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548500 (số vào sổ cấp GCN: H01379), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009 cho bà Dương Thị W.

+ bà L, ông Ă không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà X, không đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất cho bà X. ông Ă, bà L đồng ý trả số 80.000.000 đồng cho bà G (đã chết) nên sẽ trả cho người thừa kế của bà G. ông Ă, bà L không biết, không cung cấp được người thừa kế của bà G.

- Bà Z – Đại diện ủy quyền của bà X, bà Y trình bày: bà X có quen biết ông Nguyễn Văn S, ông S giới thiệu bà W vay của bà X số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 31/12/2009, bà W ký hợp đồng ủy quyền cho bà X tại Văn phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ. bà X giao cho bà W 200.000.000 đồng, thỏa thuận đóng lãi hàng tháng theo lãi suất Ngân hàng 08%/năm. Khi giao tiền có bà W, ông S và bà Nguyễn Thị Hồng G (Nguyễn Thị G), có lập biên nhận nhưng đã bị thất lạc. bà G đã chết. bà W ủy quyền cho bà X 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 10.480m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548499 (số vào sổ H01378) và thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.204m^2, Giấy chứng nhận QSD đất số số AP 548500 (số vào sổ H01379) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009. Sau đó, bà X và bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31/7/2010 tại Văn phòng công chứng số 1 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

bà X yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của bà W gồm: bà L, ông Ă có trách nhiệm trả cho bà X số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng N từ ngày 31/12/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă tất toán nợ cho bà Nguyễn Thị Thu X.

+ Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với bà Y và giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo.

+ Yêu cầu bà Đ có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng. Không đồng ý yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng N với bà Đ của bà L, ông Ă. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă, bà R.

- Đại diện ủy quyền của bà R trình bày: Phần đất bà R nhận chuyển nhượng của ông F, bà W năm 2005, các bên thỏa thuận miệng, không có lập hợp đồng, có xác nhận của bà L, ông Ă. Năm 2012 có tiến hành đo đạc lại phần đất trên giữa bà R và các con bà W là bà L, ông Ă, ông Ngô Văn Chê, bà Nguyễn Thị K, là do các bên tự đo, không phải cơ quan có thẩm quyền đo đạc, không có thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. Khi bà R giao 01 lượng vàng 24k cho ông F, bà W, không có lập biên nhận nhưng có sự chứng kiến của bà L, ông Ă, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị B.

bà R xây nhà mộ năm 2012 và năm 2022 có sửa chữa nhà mộ. Tổng giá trị sửa chữa là 285.000.000 đồng, không cung cấp hóa đơn chứng từ. bà R cung cấp các biên nhận tiền của thợ xây ông J, ông I. bà R là người quản lý phần đất này. bà R không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

bà R yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03 giữa bà W với bà Y và giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo.

+ Tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp QSD đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 đối với thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03 giữa Ngân hàng N với bà Đ.

+ Công nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 748m^2 (chiều ngang 11m, chiều dài 68m) thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà Trương Kim R.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ trình bày: Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 1159, quyển số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 02, quyển số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2010 đã được công chứng viên Văn phòng công chứng số 01 thành phố Cần Thơ công chứng theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nên đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

- Văn phòng công chứng Lê Cẩm L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 2168, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 26/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Lê Hữu Đ đã được công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Cẩm L chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nên đối với yêu cầu của các bên đề

nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

- Văn phòng Công chứng C trình bày: Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 11/9/2018, số công chứng 3621, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng N và bà Đ. Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp theo quy định pháp luật. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận và không bị lừa dối, ép buộc khi giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định. Bên nhận thế chấp đã đăng ký chữ ký tại văn phòng công chứng và đã ký trước vào hợp đồng. Bên thế chấp đã đọc lại hợp đồng, đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng sau đó ký vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự thủ tục theo quy định Luật công chứng. Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

- Tại Bản tự khai ngày 13/01/2023, ông Lê Trung Nghĩa trình bày: Đầu tháng 9 năm 2018, ông có nhận hồ sơ đề nghị vay vốn của bà Đ. Sau đó đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định của Ngân hàng. Khi đến xem trực tiếp tài sản là QSD đất, ông xác định giá trị tài sản để đảm bảo cho khoản vay. Thời điểm thẩm định cho đến khi ký hợp đồng công chứng, đăng ký thế chấp không có bất kỳ đơn thưa tranh chấp hay khởi kiện về tài sản của khách hàng. Mọi thủ tục đều được các cơ quan có thẩm quyền công chứng và xác nhận, thực hiện đúng quy chế cho vay của Ngân hàng. Căn cứ giấy chứng nhận QSD đất của khách hàng thì vào thời điểm vay, tài sản của khách hàng vay đủ điều kiện vay theo quy định Ngân hàng. Vào thời điểm thẩm định trên đất có 02 căn nhà nhưng do nhà chưa hoàn công nên không đưa vào thế chấp tài sản trên đất, riêng giá trị đất đủ đảm bảo khoản vay. Căn cứ giấy chứng nhận QSD đất của khách hàng là đất ở và đất trồng cây lâu năm nên phần mồ mã trên đất phần phát sinh trên đất không ảnh hưởng đến giá trị cũng như quy định về việc nhận tài sản đảm bảo cho khách hàng. Ông xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản tường trình ngày 13/3/2023, bà Trần Phượng Ơ trình bày: Bà có kiểm soát hồ sơ vay của bà Đ theo Hợp đồng tín dụng số 57/HĐTD.2018 và Hợp đồng thế chấp số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2028. Tại thời điểm kiểm soát hồ sơ vay: Tài sản thế chấp cho Ngân hàng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà Đ hợp lệ, hợp pháp đã được cơ quan công chứng theo quy định. Các thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo được Ngân hàng thực hiện đúng quy định. Ngân hàng không thể biết và không buộc phải biết về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất có hợp pháp hay không vào thời điểm trước đó. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản không có tranh chấp.

- Tại Bản tự khai ngày 16/01/2023, ông Lâm Minh Trung trình bày: Ông là người phê duyệt cho vay đối với bà Đ. Tháng 8 năm 2018, cán bộ tín dụng Lê Trung Nghĩa báo cáo bà Đ đề nghị vay 1.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh. Hồ sơ do ông Nghĩa cán bộ tín dụng, người thẩm định, quản lý khoản vay. Bà Hồng phụ trách kiểm soát hồ sơ cho vay. Căn cứ quy định của Ngân hàng, quy trình, trách nhiệm trong xét duyệt cho vay thực hiện qua các khâu độc lập. Căn cứ hồ sơ vay, báo cáo thẩm định thì hồ sơ vay của khách hàng phù hợp với quy chế

cho vay. Tại thời điểm thế chấp, giấy chứng nhận QSD đất chính chủ, không tranh chấp. Việc ký thỏa thuận cho vay đúng theo quy định của Ngân hàng và quy định pháp luật. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Ông có đơn xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản tự khai ngày 03/7/2023, ông Nguyễn Văn S trình bày: Năm 2009, ông có quen với bà Nguyễn Thị Hồng G (Nguyễn Thị G). bà G nói có người cần vay tiền 200.000.000 đồng thế chấp giấy đất. bà G và ông có dẫn bà W đến gặp bà X, các bên tự giải quyết với nhau, ông không biết, ông không có mặt khi hai bên giao nhận tiền. Ông xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại Bản tự khai ngày 28/9/2023, ông Hồ Văn I trình bày: Ông được bà Trương Kim R thuê xây mộ và nhà mộ. Tổng số tiền bà R thuê ông xây mộ và nhà mộ trên đất của bà R là 337.000.000 đồng.

- Tại Bản tự khai ngày 28/9/2023, ông Lê Văn J trình bày: Ông được bà Trương Kim R thuê xây mộ và nhà mộ. Tổng số tiền bà R thuê ông xây mộ và nhà mộ trên đất của bà R là 111.422.000 đồng.

- Tại Văn bản số 2619/UBND-NC ngày 07/10/2024 UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ trình bày: Đối với giấy chứng nhận QSD đất số H01378 và H01379 cấp cho bà Dương Thị W: Căn cứ khoản 1, 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính quy định thời hiệu khởi kiện (01 năm). Đến năm 2023 thì thời hiệu khởi kiện liên quan đến giấy chứng nhận QSD đất số H01378 và H01379 đã kết thúc, bà Nguyễn Thúy L đã mất quyền khởi kiện theo quy định pháp luật.

bà W đã chuyển nhượng toàn bộ Giấy chứng nhận QSD đất số H01378 và H01379 cho bà Y. bà Y được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CH00227, thửa đất số 186 và CH00228 thửa đất số 150 và 159 ngày 18/8/2010. Tại thời điểm bà W chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y: Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì giấy chứng nhận QSD đất số H01378 và H01379 cấp cho bà W thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại văn bản ngày số 957/UBND-KTVHXH ngày 10/12/2025 Ủy ban nhân dân xã Trường L, thành phố Cần Thơ trình bày: Giấy chứng nhận QSD đất số BC693060 (số vào sổ cấp GCN CH00228) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010, xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018 và Giấy chứng nhận QSD đất số BC693045 (số vào sổ cấp GCN CH00227) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010, xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp đúng trình tự, thủ tục quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă về việc hủy các giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Phong Đ cấp cho bà Dương Thị W, UBND xã Trường Long không có ý kiến, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo thẩm quyền. UBND xã Trường Long đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại phiên tòa:

+ *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bà Đ trả toàn bộ nợ gốc và lãi, không đồng ý phương án trả nợ của bà Ảnh đề nghị. Không đồng ý với ý kiến của luật sư, không đồng ý với ý kiến của đại diện của bà L, ông Ă, bà Ê, bà R.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Ngân hàng đã thực hiện thẩm định tài sản thế chấp đúng quy định pháp luật. Ngân hàng cung cấp biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm, biên bản theo mẫu chung của Ngân hàng. Thời điểm thẩm định tài sản do cán bộ thẩm định thực hiện, trên đất có nhà chưa hoàn công, không cập nhật trên giấy chứng nhận QSD đất nên không ghi nhận trong hợp đồng. bà Đ là chủ sở hữu thửa đất, đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nên Ngân hàng lập biên bản với bà Đ. Khi Ngân hàng khởi kiện, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản bà L, ông Ă ngăn cản nên chưa xác định được ai đang ở trên đất. Nếu trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp trong giai đoạn thi hành án Ngân hàng sẽ không phát mãi phần đất khu mộ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă, bà R.

+ *Đại diện bị đơn bà Ảnh trình bày:* Thống nhất nợ gốc và lãi bà Đ còn nợ Ngân hàng như phía Ngân hàng trình bày. Bà đề nghị Ngân hàng cho bà Đ được trả dần nợ gốc là 15.000.000 đồng/tháng, đề nghị Ngân hàng xem xét không tính lãi cho bà Đ. bà Y cho bà Đ mượn tài sản nhưng chỉ thỏa thuận miệng, bà không có chứng cứ chứng minh. bà Y và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng đúng quy định nên không có giả tạo, bà Đ và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp đúng quy định nên không có giả tạo.

Do làm ăn thua lỗ nên bà Đ không trả được nợ cho Ngân hàng. Bà đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. bà Đ sẽ trả lại tiền cho bà Y khi bà Y có yêu cầu. Bà không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă, bà R.

+ *Bà Q - Đại diện bà L, ông Ă trình bày:* Các bên đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là giả tạo mục đích để vay tiền. bà L, ông Ă đồng ý trả cho bà X số tiền gốc 200.000.000 đồng. Không đồng ý trả tiền lãi cho bà X. Không đồng ý với các yêu cầu độc lập còn lại của bà X.

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp. bà L, ông Ă vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y vô hiệu do giả tạo. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD giữa bà Y và bà Đ vô hiệu do giả tạo. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Đ.

Bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà W. Căn cứ yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà W là khi bà W được cấp giấy chứng nhận bà L, ông Ă, bà Ê không biết, không ký tờ nhường quyền cho bà W.

Bà L, ông Ă sống cùng bà W tại nhà, đất đang tranh chấp từ khi bà L, ông Ă được sinh ra cho đến khi bà W chết. Khi bà W được cấp giấy chứng nhận QSD đất bà L, ông Ă không biết nên không có khiếu nại việc cấp giấy. Giấy chứng nhận

QSD đất của bà W còn không thì bà không rõ. bà L vẫn giữ yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết nhưng hiện chưa cung cấp được mẫu chữ ký, chữ viết cho Tòa án.

+ *Bà Ô - Đại diện bà Ê trình bày:* Thống nhất ý kiến của bà Q. bà Ê không có ký tờ nhường quyền cho bà W vì thời điểm đó bà Ê đang ở Hàn Quốc. bà Ê chưa cung cấp mẫu chữ ký để thực hiện giám định chữ ký.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Ngọc trình bày:* Nguồn gốc đất của ông F chết để lại. bà W đã tự ý làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế mà các đồng thừa kế không biết. bà L, ông Ă, bà Ê không ký tờ nhường quyền hưởng di sản cho bà W, thời điểm đó bà Ê đang ở Hàn Quốc. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W là trái quy định pháp luật.

Bbà W ký hợp đồng ủy quyền với bà X mục đích vay tiền, đảm bảo khoản vay. bà W không biết các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với bà Y, giữa bà Y với bà Đ, bà X không thông báo cho biết việc chuyển nhượng. Các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với bà Y, giữa bà Y với bà Đ không có giá trị pháp lý nên đều vô hiệu.

Hợp đồng thế chấp giữa bà Đ và Ngân hàng là vô hiệu do Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình. QSD đất bà Đ thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc từ giao dịch giả cách nên không có căn cứ xác định là tài sản hợp pháp để bảo đảm nghĩa vụ nên không đủ điều kiện có hiệu lực. Thời điểm xét duyệt hồ sơ vay, Ngân hàng không kiểm tra tình trạng pháp lý tài sản, thẩm định tài sản, xác minh chủ thể ở trên đất mà chỉ căn cứ người đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất là thiếu sót nghiêm trọng.

Đối với yêu cầu hàng thừa kế của bà W có trách nhiệm trả cho bà X số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 31/12/2009 theo mức lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp. Yêu cầu tính lãi suất của bà X đã hết thời hiệu. bà X đã cho bà Y và bà Đ mượn tài sản vay vốn đã hưởng lợi trái pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp. Hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà W. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với bà Y, giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo. Tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Đ là vô hiệu. Trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thuộc về bà Đ.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà X trình bày:* bà R nhận chuyển nhượng QSD đất của ông F, bà W, chỉ thỏa thuận miệng. ông F, bà W đã nhận tiền, đã giao đất cho bà R. bà R đã xây dựng mộ, không ai có ý kiến, người thừa kế của bà W là bà L và ông Ă đã xác nhận chuyển nhượng cho bà R, nhận tiền của bà R. Diện tích đất thực tế là 748m^2, bà R sử dụng đất từ năm 2005 cho đến nay. bà R là chủ sở hữu hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận QSD đất cho bà R.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với bà Y, giữa bà Y với bà Đ nhằm che giấu hợp đồng vay giả cách nên đề nghị hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, yêu cầu trả lại QSD đất cho bà W. Đối với hợp đồng thế chấp: Thời điểm Ngân hàng thẩm định, chưa xác minh QSD đất, không có ý kiến của người ở trên đất, Ngân hàng thừa nhận không có ghi nhận ý kiến người ở trên đất nên Ngân hàng không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà R. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

+ Bà Z - Đại diện bà X, bà Y trình bày: bà X cho bà W vay 200.000.000 đồng nhưng đã làm mất biên nhận tiền. bà W ký ủy quyền cho bà X toàn quyền quyết định đối với các thửa đất nên bà X ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Y là đúng quy định. bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Yêu cầu bà L, ông Ă có trách nhiệm trả cho bà X số tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 31/12/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm là 346.400.000 đồng. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y, giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo. Không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng và bà Đ, yêu cầu bà Đ có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng. Thống nhất Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Không đồng ý với ý kiến tính thời hiệu của luật sư.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 đã quyết định: áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 325, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bị đơn bà Lê Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 04/5/2026 là **1.835.057.534** đồng *(Một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu không trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng).* Trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 835.057.534 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh tính từ ngày 05/5/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bị đơn bà Lê Hữu Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, loại đất: Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 693060 (số vào sổ cấp GCN: CH00228) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010; xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, loại đất: Đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 693045 (số vào sổ cấp GCN: CH00227) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010;

xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị W với bà Nguyễn Thị Ngọc Y ngày 31/7/2010 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Lê Hữu Đ ngày 26/6/2018 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với bà Lê Hữu Đ ngày 04/9/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thúy L về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN: H01378), thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548500 (số vào sổ cấp GCN: H01379), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009 cho bà Dương Thị W.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu X về việc yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của bà Dương Thị W gồm: Bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu X số tiền gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 346.400.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă tất toán nợ cho bà Nguyễn Thị Thu X.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Kim R về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị W với bà Nguyễn Ngọc Y và giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Lê Hữu Đ vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 đối với thửa đất 150 và 159, tờ bản đồ số 03 giữa Ngân hàng N với bà Lê Hữu Đ.

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 748m^2 (chiều ngang 11m, chiều dài 68m) thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà Trương Kim R.

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 21/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 22/5/2026. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án

dân sự sơ thẩm, trường hợp không hủy thì yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y; giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo. Tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Đ vô hiệu. Riêng bà L yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN H01378), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ, do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009 cho bà W.

Ngày 21/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Kim R có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 22/5/2026. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, trường hợp không hủy thì yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y; giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo. Tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Đ vô hiệu. Công nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 748m^2 (chiều ngang 11m, chiều dài 68m) thuộc thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà Trương Kim R.

Ngày 21/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy Ê có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 22/5/2026. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu X có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – 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 buộc bà L, ông Ă phải có trách nhiệm trả cho bà tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 346.400.000 đồng, tổng cộng 546.400.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Trước khi cho vay thì Ngân hàng có xuống thẩm định giá tài sản thế chấp, khi đó thì có chữ ký của người đi vay, vì họ nói tài sản trên đất là của họ, nên việc thẩm định giá của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự và đồng ý khi bán phát mãi tài sản thế chấp thì trừ diện tích đất mồ mả ra.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông Ă, bà R là ông Định và bà Q không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Chỉ biết bà W ủy quyền cho bà G vay tiền, bà L có ký vào giấy ủy quyền; không biết bà W ủy quyền cho bà X. bà R nhận chuyển nhượng đất của ông F và bà W vào năm 2005, giá chuyển nhượng 01 cây vàng 24k, không có làm giấy tờ chuyển nhượng và cũng không có làm biên nhận nhận vàng, nhưng có nhận đất. bà W có nhận số tiền của bà X hay không thì

do bà X chứng minh, trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ chứng minh bà W nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà X, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà X.

Ngoài ra, do bà Ê xuất cảnh đi Hàn Quốc không có ở Việt Nam, nên văn bản từ chối nhận di sản thừa kế bà Ê không có ký tên, việc bà W lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất là không đúng, từ đó bà W chuyển nhượng cho người khác cũng không đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X là Bà Z không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: ông Ă, bà L thừa nhận bà W có vay tiền của bá Hà, việc vay tiền có làm biên nhận nhưng bị thất lạc mất; nên đề nghị áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật TTDS buộc bà L, ông Ă trả số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi 346.400.000 đồng, bà X sẽ yêu cầu bà Đ trả đất lại cho bà W.

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

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và bà R cho rằng: Nguồn gốc đất là của ông F và bà W, chưa được chia thừa kế nhưng bà W tự ý khai nhận di sản thừa kế là không đúng sự thật, thời điểm đó bà Ê đangở Hàn Quốc, nên bà W làm thủ tục thừa kế là không đúng Bộ luật Dân sự năm 2005, hồ sơ đăng ký cấp giấy không niêm yết theo quy định, những người thừa kế không có ký tên và không tự nguyện. Ngoài ra, bà W làm ủy quyền cho bà X để vay tiền, nhưng bà X chuyển nhượng cho bà Đ là không đúng pháp luật; việc thỏa thuận giữa các bên chỉ nhằm mục đích vay tiền, không nhằm mục đích mua bán, chuyển nhượng, nên giao dịch chuyển nhượng là vô hiệu.

bà R nhận chuyển nhượng đất của ông F và bà W vào năm 2005, giá chuyển nhượng 01 cây vàng 24k, không có làm giấy tờ chuyển nhượng và cũng không có làm biên nhận nhận vàng, nhưng có nhận đất. Ngân hàng cũng thừa nhận và đồng ý giao lại phần đất có mồ mả cho bà R. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L và bà R.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ă và bà Ê cho rằng: Thời điểm bà W lập Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế thì bà Ê xuất cảnh đi Hàn Quốc không có ở Việt Nam, nên văn bản từ chối nhận di sản thừa kế bà Ê không có ký tên, vì vậy bà W lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất là không đúng, từ đó bà W chuyển nhượng cho người khác cũng không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ă và bà Ê.

- 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R, bà Ê và bà X; 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 1 – 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 Ngân hàng N, bị đơn bà Lê Hữu Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă, bà Nguyễn Thị Ngọc Y, bà Nguyễn Thị Thu X, bà Trương Kim R vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thúy Ê, Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Bùi Văn Ư, bà Nguyễn Thị Thúy M, Văn phòng công chứng Lê Cẩm L, Văn phòng Công chứng C, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Phong Đ 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 bà L, ông Ă, bà R, bà Ê và bà X 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, ông Trần Thanh P yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, yêu cầu trưng cầu giám định, yêu cầu xác minh tại địa phương là không cần thiết, đối với yêu cầu giám định cũng chưa cung cấp được mẫu chữa ký để làm mẫu so sánh, nên không được chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Chương VII của Bộ luật TTDS, nên không có căn cứ để hủy bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Xét kháng cáo của bà L về việc yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN H01378), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ, do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009 cho bà W. Xét thấy, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn F đứng tên theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp GCN: 000425/QSDĐ do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 30/5/1996, thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 11.216m^2, thửa đất số 159, diện tích 4.658m^2 và thửa đất số 150, diện tích 385m^2, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường Phú B, xã Trường Long, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ). Ngày 23/02/2008, ông F chết. Ngày 24/3/2009, bà L, ông Ă, bà Ê lập Tờ nhường quyền hưởng di sản cho bà Dương Thị W. bà W thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo pháp luật, bà W và

đến ngày 27/11/2009, bà W được UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN: H01378), thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 10.480m^2 và Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548500 (số vào sổ cấp GCN: H01379), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.204m^2. bà Ê, ông Ă, bà L không khiếu nại về việc UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W. Trong quá trình bà W quản lý, sử dụng đất, bà L, ông Ă, bà Ê không tranh chấp. bà L, ông Ă, bà Ê là con ruột của bà W, bà L, ông Ă thừa nhận sống cùng nhà với bà W nên việc bà L, ông Ă và bà Ê cho rằng không biết bà W được cấp giấy chứng nhận QSD đất là không có căn cứ. bà Ê cho rằng tại thời điểm lập Tờ nhường quyền bà Ê không có mặt ở Việt Nam, đang ở Hàn Quốc nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ê có cung cấp Hộ chiếu của bà Ê, nhưng không có cơ sở xác định bà Ê xuất cảnh đi Hàn Quốc từ thời gian nào đến thời gian nào, thời điểm ngày 24/3/2009 có đang ở Hàn Quốc hay không?. Mặt khác, ở giai đoạn sơ thẩm bà L yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà L, ông Ă và bà Ê nhưng không cung cấp được mẫu chữ ký để làm mẫu so sánh thực hiện giám định theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự cũng không cung cấp được mẫu chữa ký để làm mẫu so sánh. Do đó, khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W, cơ quan có thẩm quyền đã xác minh, tiến hành đo đạc, đúng vị trí, diện tích thực tế bà W quản lý, sử dụng đất nên UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, kháng cáo này của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R về việc yêu cầu: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y; giữa bà Y với bà Đ vô hiệu do giả tạo. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 31/12/2009 bà W và bà X ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 1159, quyển số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần Thơ. Về hình thức đúng quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung: Hợp đồng thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2005. bà W đã tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ và đồng ý ký hợp đồng theo đúng ý chí của các bên và phù hợp quy định tại Điều 581 và Điều 582 Bộ luật Dân sự năm 2005. Phạm vi ủy quyền là "…*chuyển nhượng, chuyển đổi*..." đối với quyền sử dụng đất của bà W theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 548500 (số vào sổ H01379) và Giấy chứng nhận QSD đất số AP 548499 (số vào sổ H01378) do UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/11/2009. Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông Ă, bà Ê cho rằng bà W ký hợp đồng ủy quyền để che giấu hợp đồng vay của bà X số tiền 200.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2009 giữa bà W với bà X có hiệu lực theo quy định Điều 410 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Ngày 31/7/2010, bà X và bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 02, quyển số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 thành phố Cần

Thơ gồm: Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 150, 159, tờ bản đồ số 03. Về hình thức đúng quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Về nội dung: Hợp đồng thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ và đồng ý ký hợp đồng đúng ý chí các bên theo quy định tại Điều 581 và Điều 582 Bộ luật Dân sự năm 2005. bà X và bà Y đã tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Việc thanh toán do 2 bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Y thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất theo quy định ngày 06/8/2010. Ngày 18/8/2010, bà Y được UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 693060 (số vào sổ cấp GCN: CH00228) thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 5.204m^2 và Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 693045 (số vào sổ cấp GCN: CH00227) thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 10.480m^2, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ; bà L, ông Ă, bà Ê không có khiếu nại về việc UBND huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Y. Ngày 26/6/2018, bà Y và bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 2168, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 26/6/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm L. Về hình thức đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Về nội dung: Hợp đồng thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ và đồng ý ký hợp đồng. bà Y và bà Đ đã tự nguyện ký hợp đồng, không bị ai đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Việc thanh toán do 2 bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. bà L và ông Ă không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như vừa nêu trên. Vì vậy, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với bà Y ngày 31/7/2010 và giữa Mỹ và bà Đ ngày 26/6/2018 có hiệu lực, nên yêu cầu kháng cáo này của các đương sự là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R về việc yêu cầu: Tuyên Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Đ vô hiệu. Xét thấy, để đảm bảo cho khoản vay, bà Đ với Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp QSD đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018. Xét hợp đồng thế chấp ký giữa bà Đ với Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C chứng nhận số 3621, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2018 đúng theo quy định khoản 2 Điều 119 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Đ ngày 04/9/2018 đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức là hợp pháp. Tài sản thế chấp là: QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, loại đất: Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận QSD đất số BC 693060 (số vào sổ cấp GCN: CH00228) do UBND

huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010; xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ. QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, loại đất: Đất trồng lúa, Giấy chứng nhận QSD đất số BC 693045 (số vào sổ cấp GCN: CH00227) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010; xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ. Khi nhận tài sản thế chấp Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp và cung cấp cho Tòa án biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm và báo cáo thẩm định ngày 04/9/2018 đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 150 +159, tờ bản đồ số 03. Tại thời điểm Ngân hàng thẩm định bà Đ là chủ sở hữu các thửa đất nên bà Đ đã ký tên xác nhận trong biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 04/9/2018. Khi Ngân hàng khởi kiện mới biết gia đình bà L ở trên đất. Căn cứ Tờ hợp đồng ngày 24/12/2009 do bà L cung cấp bà L là người làm chứng nên biết việc bà W ủy quyền cho người khác để vay tiền Ngân hàng. bà L, ông Ă cho rằng Ngân hàng không có tiến hành thẩm định tài sản khi cho vay. Phần nhà đất ông Ă, bà L, ông Ư và bà M đang ở, đã chuyển nhượng một phần cho bà R. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ nhằm mục đích xác định chính xác vị trí, diện tích thửa đất tranh chấp, cũng như xác định người ở trên đất, tài sản trên đất nhưng do phía bà L, ông Ă không hợp tác, cản trở dẫn đến không thực hiện được, nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của bà L, ông Ă và bà R. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L, ông Ă và bà R là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, trường hợp bà Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và lãi của hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018.

[8] Xét kháng cáo của bà R về việc yêu cầu: Công nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 748m^2 (chiều ngang 11m, chiều dài 68m) thuộc thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà R. Xét thấy, bà R nhận chuyển nhượng QSD đất không lập hợp đồng bằng văn bản theo quy định, không cung cấp được biên nhận tiền hay vàng, không thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định pháp luật. bà R cho rằng xây mộ, nhà mộ trên đất và cung cấp các biên nhận tiền của ông J, ông I. ông J, ông I xác nhận có xây, sửa chữa mộ do bà R thuê, nhưng chưa đủ cơ sở chứng minh bà R là người quản lý, sử dụng đất. Mặc khác, bà R yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất nhưng không xác định chính xác vị trí, diện tích thửa đất tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà R. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà R là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét kháng cáo của bà Ê về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, như nhận định tại các mục [5] đến [8] nêu trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà W với bà Y; giữa bà Y với bà Đ không bị vô hiệu và việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà W, bà Y và bà Đ là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Đ

cũng không bị vô hiệu. Vì vậy, kháng cáo này của bà Ê là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Xét kháng cáo của bà X về việc yêu cầu buộc bà L, ông Ă phải có trách nhiệm trả cho bà tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 346.400.000 đồng, tổng cộng 546.400.000 đồng. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] nêu trên bà X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà W có vay và nhận của bà X số tiền vay 200.000.000 đồng và bà W đã chết, nên các con của bà W gồm bà L và ông Ă không có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên cho bà X. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo này của bà X là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Từ những nhận định tại mục [4] đến [10] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R, bà Ê và bà X 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 1 – Cần Thơ. Tuy nhiên, cần bổ sung "Khi bán phát mãi tài sản thế chấp thì trừ diện tích đất mồ mả trên thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03".

[12] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông Ă, bà Ê và bà R đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L, ông Ă, bà Ê và bà R là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà L, ông Ă, bà R, bà Ê và bà X mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 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. Tuy nhiên, bà R và bà X cùng sinh năm 1964 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông Ă, bà R, bà Ê và bà X; 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 1 – 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă, bà Trương Kim R, bà Nguyễn Thúy Ê và bà Nguyễn Thị Thu X.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 312/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

*- Buộc bị đơn bà Lê Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 04/5/2026 là **1.835.057.534** đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu không trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và nợ lãi là 835.057.534 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh tính từ ngày 05/5/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.*

- Trường hợp bị đơn bà Lê Hữu Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, loại đất: Đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 693060 (số vào sổ cấp GCN: CH00228) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010; xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ. Khi bán phát mãi tài sản thì trừ diện tích mồ mả trên thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03 nêu trên. Khi bán phát mãi tài sản thế chấp thì trừ diện tích đất mồ mả trên thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, loại đất: Đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 693045 (số vào sổ cấp GCN: CH00227) do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 18/8/2010; xác nhận bà Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng ngày 05/7/2018, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị W với bà Nguyễn Thị Ngọc Y ngày 31/7/2010 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Lê Hữu Đ ngày 26/6/2018 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N với bà Lê Hữu Đ ngày 04/9/2018.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thúy L về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AP 548499 (số vào sổ cấp GCN: H01378), thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài

sản khác gắn liền với đất số AP 548500 (số vào sổ cấp GCN: H01379), thửa đất số 150 và 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ do UBND huyện Phong Đ cấp ngày 27/11/2009 cho bà Dương Thị W.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu X về việc yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của bà Dương Thị W gồm: Bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu X số tiền gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 346.400.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă tất toán nợ cho bà Nguyễn Thị Thu X.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Kim R về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị W với bà Nguyễn Ngọc Y và giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với bà Lê Hữu Đ vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 57/HĐTC.2018 ngày 04/9/2018 đối với thửa đất 150 và 159, tờ bản đồ số 03 giữa Ngân hàng N với bà Lê Hữu Đ.

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 748m^2 (chiều ngang 11m, chiều dài 68m) thuộc thửa đất 159, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Trường P, xã Trường L, huyện Phong Đ, thành phố Cần Thơ cho bà Trương Kim R.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Kim R và bà Nguyễn Thị Thu X được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trương Kim R số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0010597, ngày 27/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă và bà Nguyễn Thúy Ê mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mỗi người đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số 0010596, số 0010595 và số 0010594, cùng ngày 27/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; xem như bà Nguyễn Thúy L, ông Nguyễn Đức Ă và bà Nguyễn Thúy Ê đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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.

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

6. 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 1 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 1 - 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