

**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: 1450/2026/DS-PT
Ngày: 14 - 10 - 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng
tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy;

Bà Trần Thị Thanh Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1473/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 447/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 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: 1708/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ trụ sở: A T, P. L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn Đô E (*Có mặt*)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu P (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 6 N, phường T, quận N, TP . (N là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1944

Địa chỉ: A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số A, đường L, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà H: Ông Nguyễn Văn T (Có mặt)

Địa chỉ: 1 N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị H, bà Đặng Thị M: Ông Mai Công N, là Luật sư của Văn phòng L Thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (Có mặt)

3. Bà Mai Thị Thúy P1, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số R, đường số A, KDC T, khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ

4. Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1957.

5. Bà Trần Thanh H1, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G, đường L, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ

6. Bà Đặng Thị Kim H2, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ

7. Bà Phạm Bạch T2, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

8. Văn phòng C1 (Vắng mặt)

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

9. Văn phòng C2 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, Khu dân cư H, phường H, thành phố Cần Thơ.

10. Bà Đỗ Phạm Diễm N1 (Vắng mặt)

11. Bà Phan Thùy T3 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ

13. Ông Đặng Phi H3, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 1 H, phường N, thành phố Cần Thơ

14. Bà Đặng Thị Thùy V, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ

15. Bà Đặng Ngọc Diễm C (Vắng mặt)

16. Ông Đặng Văn T4 (Vắng mặt)

17. Ông Đặng Quốc P2 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/4/2025 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Ngân hàng TMCP Đ (S) và bà Nguyễn Thị Thu P ký các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2310800162/HDTD/SCA-NTTP ngày 19/04/2023: Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Vay

mua bất động sản; Thời hạn cho vay: Tính từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân đến ngày 05/04/2055. Ngày giải ngân là ngày 19/04/2023;

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 11,49%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi Lãi suất cơ sở do S ban hành từng thời kỳ. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 19/04/2024 điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của S đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với (+) biên độ 3,89%/năm.

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với dư nợ gốc quá hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm đối với dư nợ lãi chậm trả.

Số tiền S đã giải ngân và bà Nguyễn Thị Thu P đã nhận nợ ngày 19/04/2023 là 4.000.000.000 đồng.

2. Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 06/04/2023 (Hạn mức được cấp 50.000.000 đồng).

3. Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng kiêm hợp đồng hạn mức tín dụng ký ngày 07/08/2023 (Hạn mức được cấp 50.000.000 đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại 5 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100521, Hồ sơ gốc số 21/200 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân tỉnh C (nay là Ủy ban nhân dân thành phố C) cấp ngày 09/05/2000; ngày 17/04/2023 xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu P.

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Thị Thu P và S ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2310800162/HDTTC/SCA-NTTP/1 ngày 19/04/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên thành phố C2, số công chứng 1577, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/04/2023, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 19/04/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, bà Nguyễn Thị Thu P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà P trả nợ nhưng bà P không thực hiện theo yêu cầu. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu P thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 16/04/2025 số tiền là: 4.214.430.502 đồng gồm nợ gốc là: 4.072.199.321 đồng, nợ lãi trong hạn là: 138.009.787 đồng, nợ lãi quá hạn là: 4.221.394 đồng và các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị vay vốn...kể từ ngày 17/04/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu bà Nguyễn Thị Thu P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì bà Nguyễn Thị Thu P vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trả nợ cho S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu P đã được Tòa án triệu tập họp lệ để giải quyết vụ kiện nhưng vắng mặt và cũng không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2017, bà Mai Thị Thúy P1 trình bày: Ngày 09/5/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100521 (hồ sơ gốc số 21/2000) cho vợ chồng ông Đặng Kim T5 và bà Lê Thị G phần diện tích đất 111,3m², thửa số 201, tờ bản đồ số 05 và phần nhà diện tích xây dựng 68,07m², nhà cấp 3, tọa lạc tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Ngày 31/12/2009, ông Đặng Kim T5 chết, đến ngày 18/02/2011 bà Đặng Thị Kim H2 lập Văn bản tặng cho phần quyền hưởng di sản (của ông Đặng Kim T5) của mình cho mẹ là bà Lê Thị G. Ngày 15/02/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận N chỉnh lý sang tên toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Lê Thị G. Sau đó bà Lê Thị G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1. Ngày 20/02/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N xác nhận chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà H1, ông T1. Ngày 28/10/2013, vợ chồng bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P1. Đến ngày 27/6/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên bà Mai Thị Thúy P1. Khi bà Mai Thị Thúy P1 nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì có bà Đặng Thị Kim H2 đang thuê nhà ở. Qua trao đổi bà Đặng Thị Kim H2 hứa hẹn sắp xếp giao nhà đất trong thời gian 06 ngày nhưng nhiều lần không thực

hiện. Vì vậy, bà Mai Thị Thúy P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P1.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2018, bà Mai Thị Thúy P1 yêu cầu buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Trường hợp, bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H muốn giữ lại tài sản nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì buộc bà Trần Thị H4, ông Hoàng Văn T1 trả lại giá trị nhà đất theo giá thị trường.

- Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bà Đặng Thị Kim H2 trình bày: Vào năm 2011 bà có cầm cố cho bà Trần Thanh H1 căn nhà số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ vay số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó mẹ bà là bà Lê Thị G có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thanh H1. Bà thấy việc làm này của bà là hoàn toàn trái pháp luật vì căn nhà này là của cha mẹ bà đã cho em bà là bà Đặng Thị H vào năm 1993. Tại đơn phản tố ngày 25/5/2018, bị đơn bà Đặng Thị Kim H2 yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng C1 (Số C, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD).

- Bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H cùng trình bày: Căn nhà và đất tọa lạc tại 5 đường N, phường T, quận N, thành C thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Kim T5 và bà Lê Thị G làm chủ sở hữu. Vào tháng 7/1993 ông T5 và bà G có làm hợp đồng tặng cho bà Đặng Thị H được Phòng C3 tỉnh Cần Thơ công chứng và hiện tại hợp đồng tặng cho này vẫn còn giá trị pháp lý. Đến năm 2010, ông Đặng Kim T5 mất. Ngày 18/02/2011, bà Lê Thị G làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và Đ đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1, lúc đó bà G 90 tuổi mà không có người con nào đứng ra chứng kiến. Đến ngày 15/02/2012, bà G mới làm thừa kế toàn bộ nhà và đất số E đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ mà các bà đều không biết. Ngày 28/10/2013 vợ chồng bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1 lại chuyển nhượng căn nhà và Đ đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P1, việc này các bà cũng không được biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị G cho bà H1, ông T1 là bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số E đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ giữa bà H1 và ông T1 cho bà Mai Thị Thúy P1 bị vô hiệu. Các bà chỉ công nhận hợp đồng tặng cho

giữa ông Đặng Kim T5 và bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H được Phòng C3 lập ngày 22/7/1993, đến nay hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 17/12/2021, bà Đặng Thị M, bà Đặng Thị H yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng C1 (Số C, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD). Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1 với bà Mai Thị Thúy P1, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển IX/2013/TP/CC-SCC/HĐGD). Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Đặng Kim T5, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H là đúng pháp luật và hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý.

- Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bà Trần Thanh H1 trình bày: Năm 2011, bà có mua căn nhà của bà G với giá 400.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt, mỗi đợt là 200.000.000 đồng. Do cần thời gian để tìm nhà và chuyển nhà nên bà cho bà H thuê lại với giá 7.500.000 đồng. Bà có hứa bán lại căn nhà cho bà H với giá 450.000.000 đồng. Sau này, bà H2 không mua nhà, bà đã kêu người đến bán nhiều lần nhưng không thành nên nhờ bà H2 bán giùm với giá 450.000.000 đồng, nếu bà H2 bán cao hơn thì số tiền chênh lệch đó bà H2 lấy. Bà H2 đã giới thiệu bán nhà cho bà P1 với giá 500.000.000 đồng, bà lấy 450.000.000 đồng, bà H2 lấy 50.000.000 đồng.

- Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ bà Phạm Bạch T2 trình bày: bà Đặng Thị Kim H2 có bán cho bà căn nhà số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 1.700.000.000 đồng. Bà H2 nói giấy tờ nhà đang làm chưa xong, cam kết khi hoàn tất sẽ giao nhà cho bà tương ứng với số tiền 1.700.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời, bà H2 còn cho rằng đã cầm cố nhà cho bà Trần Thanh H1 với giá 200.000.000 đồng nên để bà lo tiền chuộc lại và đã đưa ra Hợp đồng cho thuê nhà đất mà bà H1 đã làm ngày 18/12/2012 vì trong đó có thỏa thuận bà H1 sẽ bán lại cho bà H2 với giá 200.000.000 đồng. Nhiều lần bà đã nhắc nhở, yêu cầu bà H2 phải xác định cho bà thời gian cụ thể để giao nhà. Đến ngày 16/12/2019, giữa bà với bà H2 có thỏa thuận với nhau là bà H2 sẽ bàn giao trước ½ căn nhà, đến ngày 08/01/2021 sẽ giao hết toàn bộ căn nhà cho bà với diện tích 113m². Do tình hình dịch Covid-19 nên bà với bà H2 đã thỏa thuận lại sau khi hết dịch khoảng tháng 01/2022 sẽ tính tiếp. Ngoài số tiền nhà đã bán 1.700.000.000 đồng thì bà H2 còn nợ bà tổng số tiền 869.500.000 đồng, bao gồm ngày 02/6/2020 vay 560.000.000 đồng, ngày 07/6/2020 vay 48.000.000 đồng, ngày 21/9/2020 vay 10.000.000 đồng, ngày 15/9/2020 vay 51.000.000 đồng, và 01 lần vay

200.000.000 đồng. Đến ngày 15/02/2022 có người đến xem nhà bà đang ở thì bà mới biết bà Mai Thị Thúy P1 là chủ nhà, đang đứng tên trên chủ quyền nhà 58/6 Nguyễn Thái H5. Sau đó bà H2 có đưa cho bà một tờ giấy Hợp đồng cho thuê nhà của bà Trần Thanh H1 là khi bán nhà sẽ bán lại cho bà H2 với giá 450.000.000 đồng và chỉ bán cho bà H2, không bán cho ai khác nên bà H2 không biết bà P1 là ai. Ngày 03/3/2022, bà H2 có thỏa thuận với bà là sẽ chuộc lại nhà 58/6 Nguyễn Thái H5 với số tiền đã bán 1.700.000.000 đồng; tiền xây dựng nhà 700.000.000 đồng và khoản tiền nợ vay chưa trả. Cam kết đến ngày 03/7/2022 sẽ trả hết số tiền này và bà sẽ trả lại nhà cho bà H2 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì vậy, trong trường hợp bà H2 không trả lại tiền cho bà thì bà đề nghị Tòa án cho bà được mua lại toàn bộ nhà 58/6 Nguyễn Thái H5 theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, bà Trần Thanh H1 đã cam kết chỉ bán nhà lại cho bà H2 và bà H2 đã bán nhà cho bà và đã nhận đủ tiền tại thời điểm ngày 08/01/2019. Đối với phần nợ vay thì bà H2 phải có nghĩa vụ phải trả lại cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

- *Tại Bản tường trình ngày 30/8/2022, Văn phòng C2 trình bày:* Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1 và bà Mai Thị Thúy P1 số công chứng 4355 ngày 28/10/2013 đúng theo quy định của Luật Công chứng và quy định của pháp luật khác có liên quan. Tại thời điểm nhận và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng thì các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính giấy tờ tùy thân, giấy kết hôn và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Nay các bên có tranh chấp, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án xem xét lại thời hiệu khởi kiện đối với văn bản công chứng nêu trên ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 447/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tính đến ngày 29/5/2026 là 4.883.570.032 đồng (*Bốn tỷ tám trăm tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi nghìn không trăm ba mươi hai đồng*), trong đó nợ gốc là 4.072.199.321 đồng, lãi trong hạn là 702.424.971 đồng, lãi quá hạn là 108.945.740 đồng; và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên từ ngày 30/5/2026 đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2310800162/HDTCS/SCA-NTTP/1 ngày 19/04/2023. Tài sản bảo đảm cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại 5 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100521, Hồ sơ gốc số 21/200 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân tỉnh C (nay là Ủy ban nhân dân thành phố C) cấp ngày 09/05/2000; ngày 17/04/2023 xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H về việc: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng C1 (Số C, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1 với bà Mai Thị Thúy P1, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển IX/2013/TP/CC-SCC/HĐGD).

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở ngày 22/7/1993 giữa bà Lê Thị G, ông Đặng Kim T5 với bà Đặng Thị H được chứng thực tại Phòng C4.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thúy P1 về việc buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Trường hợp, bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H muốn giữ lại tài sản nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì buộc bà Trần Thị H4, ông Hoàng Văn T1 trả lại giá trị nhà đất theo giá thị trường.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Kim H2 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng C1 (Số C, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD).

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M, bà H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E, N, phường N, thành phố Cần Thơ ngày 18/02/2011 giữa ông Đặng Kim T5, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/02/2011 giữa bà Mai Thị Thúy P1 với bà Nguyễn Thị Thu P và hủy hợp đồng thế chấp ngày 18/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu P với Ngân hàng TMCP Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, bà M trình bày: Nhà đất số E đường N là của ông T5 và bà G, sau khi ông T5 chết, do bà H2 kê khai thiếu hàng thừa kế dẫn đến việc bà G ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà H1 không đúng quy định pháp luật nên vô hiệu. Ngay từ đầu hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu dẫn theo các hợp đồng chuyển nhượng sau đó bị vô hiệu và hợp đồng thế chấp cũng không có hiệu lực pháp luật. Đối với việc tặng cho nhà giữa ông T5, bà G với bà H thì hợp đồng này đến nay vẫn còn có giá trị pháp lý nên đề nghị công nhận.

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M, bà H trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M, bà H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà P trả lại số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; bà Mai Thị Thúy P1 khởi kiện yêu cầu buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số E, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; bà Đặng Thị Kim H2, bà Đặng Thị M, bà Đặng

Thị H có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn T1 với bà Mai Thị Thúy P1 và công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đặng Kim T5, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà M và bà H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, có mặt nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H và bà M. Các đương sự còn lại vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, bà H về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 với bà P; vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà P với Ngân hàng TMCP Đ, đồng thời công nhận hợp đồng tặng cho nhà ở được ký kết ngày 22/7/1993 giữa ông T5, bà G với bà H. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M và bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Nguồn gốc nhà đất số E đường N, phường T, quận N, thành C (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) là của ông Đặng Kim T5 và bà Lê Thị G. Vào ngày 22/7/1993, ông T5 và bà G ký hợp đồng tặng cho nhà ở cho bà Đặng Thị H nhưng sau đó bà H không thực hiện thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật. Đến năm 2000 ông T5, bà G đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 54011055521 ngày 09/9/2000. Do đó, có căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông T5 và bà G. Ngày 31/12/2009 ông T5 chết, ngày 18/02/2011 bà Đặng Thị Kim H2 lập Văn bản tặng cho phần quyền hưởng di sản (của ông T5) cho mẹ là bà G. Đến ngày 15/02/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận N chỉnh lý sang tên toàn bộ nhà và đất số 58/6 cho bà G. Tuy nhiên, trước đó, vào ngày 18/02/2011, bà G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thanh H1. Ngày 20/02/2012, Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất quận N xác nhận chỉnh lý sang tên cho bà H1. Ngày 28/10/2013, vợ chồng bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Mai Thị Thúy P1. Đến ngày 27/6/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên bà Mai Thị Thúy P1. Bà P1 sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu P và được xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 17/4/2023. Bà P thế chấp tài sản này cho Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2310800162/HDTC/SCA-NTTP/1 ngày 19/04/2023.

[4.2] Theo hồ sơ thể hiện ngày 20/8/2010, bà G có Tờ khai hộ tịch (Hay tờ khai quan hệ thừa kế) nhưng phần ký tên người khai là bà Đặng Thị Kim H2, trong đó kê khai bà G là vợ ông T5, bà G và ông T5 có 02 người con là Đặng Thị H và Đặng Thị Kim H2; ngày 07/9/2010 Ủy ban nhân phường T xác nhận quan hệ hộ tịch và quan hệ thừa kế của bà G với ông T5 nhưng phần con chung thì ông T5 và bà G có 06 người con. Xác nhận này phù hợp với phần trình bày của đại diện bà M, bà H về số con chung của ông T5 và bà G. Như vậy, mặc dù bà H2 đã làm Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật của ông T5 cho bà G nhưng việc bà G khai nhận di sản thừa kế của ông T5 là không hợp pháp do không được sự đồng ý của tất cả những người thừa kế còn lại thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Vì vậy, việc chỉnh lý, sang tên toàn bộ nhà, đất cho bà G ngày 15/02/2012 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100521, Hồ sơ gốc số 21/200 là không phù hợp. Từ đó dẫn đến việc chuyển nhượng nhà, đất nói trên giữa bà G và vợ chồng bà H1, ông T1 không đảm bảo điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106, Luật đất đai năm 2003 nên hợp đồng bị vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà H1 bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H1, ông T1 với bà Mai Thị Thúy P1 ngày 28/10/2013 cũng bị vô hiệu theo Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối với bà Nguyễn Thị Thu P, bà P nhận chuyển nhượng nhà, đất và được đăng ký sang tên ngày 17/4/2023. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2025 thể hiện người đang thuê nhà xác định thuê trực tiếp từ bà P và trả tiền thuê cho bà P. Do đó, có cơ sở xác định bà P là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự nên việc chuyển nhượng tài sản cho bà P không bị ảnh hưởng bởi các hợp đồng chuyển nhượng trước đó bị vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng thế chấp giữa bà P với Ngân hàng vẫn có cơ sở được công nhận. Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà M và bà H về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P1 với bà P và hợp đồng thế chấp giữa bà P với Ngân hàng TMCP Đ cũng như không có cơ sở công nhận hợp đồng tặng cho được ký kết ngày 22/7/1993 giữa ông T5, bà G với bà H.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc

thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H không được chấp nhận nên bà M và bà H phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà M và bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

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

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 447/2026/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà M và bà H

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Tuyết Mai