

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 73/2025/DS-PT
Ngày 04 – 6 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2025/TLPT-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P

Địa chỉ: số D (tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của tòa nhà) và D L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Là nguyên đơn

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chức vụ Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 47/2022/UQ-OCB ngày 27/4/2022: Ông Liêu Thái H, chuyên viên thu hồi nợ, phòng xử lý nợ hội sở - khối vận hành và ông Trịnh Đức Quốc T1, phòng thu hồi nợ RB của phòng G1, chi nhánh C (ông H có mặt, ông T1 vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Khưu Mỹ V, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Kiều H1, sinh năm 1991

2. Anh Nguyễn Công D, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Công D và chị Nguyễn Kiều H1: Ông Ngô Hồng T2, sinh năm 1974. Địa chỉ: số E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; Chỗ ở hiện nay: Số B đường V, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

4. Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; Chỗ ở hiện nay: Tổ A, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Chỗ ở hiện nay: ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Hà Đại N, sinh năm 1983 (có mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

7. Ông Thái Hồng S, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/4/2022, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngày 17/12/2019 bà Khru Mỹ V có ký kết hợp đồng tín dụng số: 0090A/2019/HĐTD-OCB-CN với Ngân hàng vay số tiền gốc là 1.900.000.000 đồng, mục đích vay là tiêu dùng phục vụ đời sống, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm) : 365; Lãi suất cho vay trong hạn theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ: Trong 03 tháng đầu: Lãi suất vay là: 11,5%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 18/03/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó: Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ; Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 4,5%/năm; Thay đổi lãi suất: Ngân hàng được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/ hoặc phương thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh

theo chính sách lãi suất của O tại từng thời kỳ; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn và hợp đồng tín dụng số: 0090B/2019/HĐTD-OCB-CN số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng của bà Khuru Mỹ V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830; số vào sổ cấp GCN: CH03236 do UBND huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/10/2015 đứng tên bà Nguyễn Kiều H1 và ông Nguyễn Công D; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 27/06/2019 cho bà Khuru Mỹ V. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0090/2019/BĐ ngày 17/12/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Do bà Khuru Mỹ V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 20/01/2025 là 2.628.916.236 đồng (trong đó tiền vay gốc là 1.668.000.000 đồng, lãi trong hạn là 614.074.151 đồng, lãi quá hạn là 233.802.707 đồng, lãi chậm trả là 113.039.378 đồng). Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Khuru Mỹ V và ông Thái Hồng S cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán khoản nợ vay trên và lãi phát sinh kể từ ngày 21/01/2025 tính theo các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi bên vay hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp nếu bà Khuru Mỹ V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0090/2019/BĐ ngày 17/12/2019 giữa Ngân hàng và bà Khuru Mỹ V để thu hồi toàn bộ khoản vay.

Đối với hành vi bà V cung cấp quyết định ly hôn với ông Thái Hồng S vào năm 2016 để vay tiền của Ngân hàng và hành vi của ông Hà Đại N xác định không đúng thửa đất thế chấp cho Ngân hàng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, có dấu hiệu của hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên yêu cầu Tòa án chuyển tin báo đến Cơ quan Điều tra có thẩm quyền xem xét theo quy định pháp luật.

- *Bị đơn bà Khuru Mỹ V*: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vụ án, nhưng bà Khuru Mỹ V vẫn không đến Tòa án để làm việc theo nội dung giấy triệu tập của Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng K trình bày*: Do chỗ quen biết giới thiệu, ông biết chị H1 cần vốn làm ăn nhưng không vay Ngân hàng được, nên vào ngày 30/6/2017 ông có cho chị H1 vay số tiền gốc 360.000.000 đồng, lãi suất 2 bên thỏa thuận là 1%/tháng, việc ông cho chị H1 vay tiền được hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và chị H1, được công chứng chứng thực và ông đã được chuyển quyền sử dụng. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi là 180.000.000 đồng, phần đất chị H1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông tại thửa số 765, tờ bản đồ số 6 diện

tích là 1520m² vị trí thửa đất tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D. Đến ngày 11/7/2017 thì giữa ông và chị H1 tiếp tục làm 01 hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là phần đất này, mục đích là để đảm bảo số tiền ông cho chị H1 vay thực tế là 360.000.000 đồng, thời hạn chị H1 cam kết sẽ trả lại cho ông số tiền này là 60 tháng, trong thời hạn này mà chị H1 trả lại ông số tiền này thì ông sẽ làm thủ tục chuyển quyền trả lại cho chị H1, việc thỏa thuận này chỉ làm giấy tay với nhau, chị H1 và ông cùng ký tên, có sự chứng kiến của ông Trần Đăng K1. Tuy nhiên, sau 4 tháng thì do ông kẹt vốn làm ăn, nợ xấu nên không thể vay tiền của Ngân hàng được, nên ông mới nhờ ông Hà Đại N đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, hơn 2 năm vay tiền thì chị H1 không có đóng lãi cho ông. Ngày 18/10/2017 ông đã làm thủ tục chuyển quyền cho ông N đứng tên để vay tiền Ngân hàng, thực chất giữa ông và ông N không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định (giao đất, giao tiền với nhau), sau khi ông N đứng tên xong thì thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền, nhưng người sử dụng tiền là ông chứ ông N không có liên quan. Do việc ông nhờ N đứng tên vay tiền dùm thì gia đình ông N không đồng ý, nên ông mới nhờ Thái Hoàng G (tên thường gọi T4, T4 là con bà Khuru Mỹ V) đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục vay Ngân hàng, T4 đồng ý, ngày 27/6/2019 thì ông Hà Đại N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất này cho ông T4, nhưng do ông T4 cũng nợ xấu Ngân hàng nên không thể đứng tên được, nên T4 mới đưa cho bà Khuru Mỹ V đứng tên. Sau khi ông N chuyển tên cho bà V đứng tên xong thì lại tiếp tục thế chấp lại vay tiền Ngân hàng, lần này bà V vay thì ông biết, đến khi chị H1 có gửi đơn tố giác ông tại Công an huyện P, thành phố Cần Thơ thì ông đã vay tiền của người khác để trả nợ cho Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để trả cho chị H1 vào ngày 12/12/2019. Tuy nhiên, ngày 17/12/2019 thì T4 lại tiếp tục lấy giấy chứng nhận lại để thế chấp vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần P mà không cho ông biết, cũng không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H1.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần P khởi kiện yêu cầu bà Khuru Mỹ V trả tiền vay thì ông không ý kiến gì, do đó là giao dịch riêng giữa bà V với Ngân hàng ông không có liên quan. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông không đồng ý, do tài sản này là của chị H1, ông yêu cầu bà V trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận về để ông trả lại theo đúng cam kết mà chúng ông đã làm việc và ký tên cam kết tại Công an huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông và chị Nguyễn Kiều H1 được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 20/6/2017 là ông không đồng ý. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đối với yêu cầu hủy việc chính lý: Chuyển nhượng cho ông Võ Trọng K theo hồ sơ số 001492, quyền số 01-17, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện P xác nhận ngày 07/7/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D; Hủy việc chỉnh lý: Chuyển nhượng cho ông H3 Đại Nghĩa theo hồ sơ số 001767, quyền số 01-17, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 18/10/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D và hủy việc chỉnh lý: Chuyển nhượng cho bà K2 Mỹ Vân theo hồ sơ số 004067, quyền số 02/19, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 27/6/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D. Ông đồng ý với các yêu cầu này.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích 16.280m² tại các thửa số 765, 780, 784, 782 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D thì ông không đồng ý. - *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Đại N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2024:* Thống nhất với lời trình bày của ông Võ Trọng K. Ông không ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Hồng S trình bày:* Trước đây ông là bà chồng bà Khuru Mỹ V. Ông và bà V đã sống ly thân khoảng 15 năm, đến năm 2020 thì ông và bà V đã ly hôn. Việc bà V có thể chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần P chi nhánh C như thế nào thì ông không biết rõ, do phần đất mà bà V thế chấp ở huyện P, thành phố Cần Thơ là của riêng bà V, ông không có liên quan. Nay ông không đồng ý cùng trả nợ với bà V; trường hợp bà V không trả được nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản của bà V đã thế chấp thì ông đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:* Bà là vợ ông Hà Đại N, trước đây bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Khuru Mỹ V; tuy nhiên, nội dung giao dịch và thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V thì bà không biết, do chồng bà là ông Hà Đại N trực tiếp giao dịch, bà chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay các bên phát sinh tranh chấp thì bà không có ý kiến gì, do bà không nắm được nội dung các bên giao dịch trước đây. Bà thống nhất với lời trình bày của ông Hà Đại N. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- *Ông Ngô Hồng T2 là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D trình bày:* Do có nhu cầu vay tiền làm vốn kinh doanh, nên chị H1 được người quen giới thiệu gặp ông Võ Trọng K để vay tiền. Sau khi gặp gỡ, trao đổi và thống nhất, ông K đồng ý cho chị H1 vay số tiền 300.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay này, chị H1 phải thế chấp dưới hình thức lập

hợp đồng chuyển nhượng cho ông K quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481829, số vào sổ cấp giấy CH 00235, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 đứng tên Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D. Gồm các thửa: Thửa 780 tờ bản đồ số 6, diện tích 6246m² đất chuyên trồng lúa nước ; thửa 782 tờ bản đồ số 6, diện tích 400m² đất trồng cây lâu năm khác; thửa 784 tờ bản đồ số 6, diện tích 8134m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, Thành phố Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830, số vào sổ cấp giấy CH 00236, do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 đứng tên Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D. Diện tích 1250m² (gồm 300m² đất ở nông thôn và 1220m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 765 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Thực hiện thỏa thuận này, ngày 28/6/2017, chị H1 cùng ông K lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481829 do UBND huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D (ông Nguyễn Công D ủy quyền cho chị H1 toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng) ; gồm các thửa : 780 (6.246m² đất 2L), 782 (400m² đất BHK), 784 (8.134 đất CLN), tờ bản đồ số 06. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng này, ông K có đưa cho chị H1 vay số tiền 110.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2017, chị H1 cùng ông K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D (ông Nguyễn Công D1 ủy quyền cho chị H1 toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng). Diện tích 1.500m² (trong đó có 300m² đất thổ cư và 1.200m² đất CLN) tại thửa 765, tờ bản đồ 06. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K có đưa cho chị H1 vay thêm số tiền 130.000.000 đồng.

Tổng cộng ông K đã đưa cho chị H1 240.000.0000 đồng trong tổng số 300.000.000 đồng chị H1 vay của ông K. Số tiền ông K giữ lại 60.000.000 đồng là để tính cho 20 tháng tiền lãi.

Đến ngày 11/7/2017, chị H1 và ông Võ Trọng K có lập hợp đồng thỏa thuận với nội dung: ông Võ Trọng K cho chị H1 vay 300.000.000 đồng. Thời gian vay là 60 tháng (từ ngày 11/7/2017 đến ngày 11/7/2022). Lãi suất cho vay là 1%/tháng và đóng lãi hàng tháng. Nếu đóng lãi chậm phải đóng lãi phạt theo quy định là 5%/tháng. Theo thỏa thuận này, toàn bộ các tài sản trên chị H1 tạm thời chuyển nhượng cho ông K để vay vốn ngân hàng trong vòng 60 tháng. Khi đến thời hạn 60 tháng chị H1 phải thanh toán đủ 300.000.000 đồng cho ông K thì ông K ông K có trách nhiệm ký hồ sơ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên lại cho chị H1. Nếu hết thời hạn 60 tháng, chị H1 không trả đủ nợ cho ông K thì ông K có quyền giao tài sản cho Ngân hàng hoặc sang tên để thu hồi vốn đã cho

vay. Sau khi khấu trừ hết 60.000.000 đồng tiền ông K giữ lại, chị H1 đã trả thêm cho ông K 15.000.000 đồng tiền tương đương với 5 tháng tiền lãi. Cuối tháng 11/2019, khi chị H1 từ thành phố Hồ Chí Minh về quê thì được hàng xóm cho biết có rất nhiều người đến đo đạc, chụp hình nhà đất của chị H1. Chị H1 liên hệ qua điện thoại với ông K để hỏi thăm sự việc thì không liên lạc được. Nghi ngờ có điều bất ổn đối với nhà đất của mình nên chị H1 đã làm đơn yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P xin cung cấp thông tin đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CB 481829 và CB 481830.

Theo thông tin được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thì tất cả các thửa đất theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của chị H1 đã được sang nhượng cho bà Khuru Mỹ V đứng tên và bà V đã đem thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh C để vay tiền. Cũng theo thông tin từ sở địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp, sau khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất từ chị H1, ngày 10/7/2017, ông K đem tài sản thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần C3 - Chi nhánh C đến ngày 16/10/2017 xóa thế chấp.

Sau đó, ngày 18/10/2017 ông K đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất của chúng chị H1 (các thửa 780, 782, 784 và 765) cho ông Hà Đại N (sinh năm 1983, trú tại 1 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ). Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 19/10/2017, ông N đã đem tài sản trên thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần S1 - Chi nhánh C để vay tiền và đến ngày 24/6/2019 xóa thế chấp. Đến ngày 25/6/2019, ông Hà Đại N đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho bà Khuru Mỹ V (sinh năm 1961, trú tại khu I, huyện H, tỉnh Bạc Liêu). Ngày 27/6/2019, bà Khuru Mỹ V đã thế chấp toàn bộ số đất trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh C.

Như vậy, theo thỏa thuận giữa chị H1 và ông K, nếu sau 60 tháng kể từ ngày 11/7/2017 nếu chị H1 không trả đủ cho ông K 300.000.000 đồng thì ông K mới có quyền giao tài sản cho ngân hàng hoặc sang tên để thu hồi vốn. Tuy nhiên, đến ngày 18/10/2017 (mới hơn 03 tháng) ông K đã đem tài sản của chị H1 chuyển nhượng cho người khác (là ông Hà Đại N).

Theo Phiếu cung cấp dữ liệu tài nguyên môi trường ngày 28/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, hiện nay thửa đất số 765 tờ bản đồ 06 do bà Khuru Mỹ V đứng tên đăng ký trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03236.

Chị H1 nhận thấy rằng, ông K đã lợi dụng sự tin tưởng của chị H1, cho chị H1 vay tiền thế chấp tài sản dưới hình thức chuyển nhượng tài sản. Sau đó, trong thời gian còn hiệu lực của hợp đồng vay tiền, chị H1 chưa có hành vi vi phạm, ông K vừa thu lãi của chị H1 lại vừa đem tài sản của chị H1 chuyển nhượng cho người khác. Hành vi này của ông K là vi phạm pháp luật và có dấu hiệu của tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”.

Do đó, chị H1 đã làm đơn tố giác ông Võ Trọng K3 đã có hành vi “lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt của chị H1” gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P.

Ngày 21/02/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P đã có Thông báo về việc tiếp nhận tố giác đối với nội dung tố giác của chị H1 đối với ông Võ Trọng K.

Trong quá trình Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P thụ lý giải quyết vụ việc, ngày 01/5/2020 ông Võ Trọng K có viết cam kết từ ngày 01/5/2020 đến 01/8/2020 phải giao giất đất có thổ cư (thửa 765) cho chị H1. Giấy đất còn lại sẽ giao cho chị H1 từ ngày 31/5/2020 đến 31/5/2022 và khi ông K giao trả đất, chị H1 sẽ trả tiền vay 300.000.000 đồng tiền gốc và lãi cho ông K. Tuy nhiên cho đến nay ông K vẫn không thực hiện theo cam kết.

Đến ngày 22/3/2021 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện P đã ban hành Quyết định không khởi tố vụ án hình số 13 quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với tố giác về tội phạm của chị H1 đối với ông Võ Trọng K.

Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được ký kết giữa chị H1 và ông Võ Trọng K thực chất là các hợp đồng giả cách đề che đậy cho các hợp đồng vay tiền. Nên đây là các hợp đồng vô hiệu. Do hai hợp đồng nêu trên vô hiệu nên các hợp đồng sau cùng vô hiệu theo.

Nay chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Nguyễn Kiều H1 và Võ Trọng K được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 20/6/2017; Hủy việc chính lý: Chuyển nhượng cho ông Võ Trọng K, sinh năm 1978; CMND số: 092078000378, địa chỉ thường trú: số A đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số 001492, quyền số 01-17, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 07/7/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D; Hủy việc chính lý: Chuyển nhượng cho ông Hà Đại N, sinh năm 1983; CMND số: 361988837, địa chỉ thường trú: số A đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số 001767, quyền số 01-17, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 18/10/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D; Hủy việc chính lý: Chuyển nhượng cho bà Khưu Mỹ V, sinh năm 1961; CMND số: 385104871, địa chỉ thường trú: Khu A, ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, theo hồ sơ số 004067, quyền số 02/19, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận ngày 27/6/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830 số vào sổ cấp giấy CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 13/10/2015 cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D; Công

nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích 16.280m² tại các thửa số 765, 780, 784, 782 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày tại bản tự khai ngày 13/12/2024:* Toàn bộ diện tích đất tại thửa số 765, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ là do cha mẹ bà tạo lập, sau khi cha mẹ bà qua đời thì được chuyển giao lại cho anh của bà là cha ruột của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D, sau đó thửa đất này cùng nhiều thửa đất khác được chuyển giao lại cho chị H1 và anh D đứng tên. Từ khi sinh ra thì bà đã sống, quản lý, sử dụng và canh tác diện tích đất này, trên đất có nhiều ngôi mộ người thân của bà, từ trước đến nay chưa có bất kỳ cơ quan hay đơn vị, cá nhân nào đến gặp bà để trao đổi về vấn đề cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng các thửa đất này. Do đó, nếu có việc cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng các thửa đất này đều là trái pháp luật nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận các yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 235, Điều 264 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131, 385, 401 và 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; 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 Ngân hàng thương mại cổ phần P đối với bà Khuru Mỹ V về việc tranh hợp đồng tín dụng. Buộc bà Khuru Mỹ V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 2.628.916.236 đồng (trong đó tiền vay gốc là 1.668.000.000 đồng, lãi trong hạn là 614.074.151 đồng, lãi quá hạn là 233.802.707 đồng, lãi chậm trả là 113.039.378 đồng), tính kể từ ngày 20/01/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Thái Hồng S cùng có nghĩa vụ liên đới với bà Khuru Mỹ V trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 2.628.916.236 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0090/2019/BĐ ngày 17/12/2019 của bà Khuru Mỹ V đã được chứng thực tại Văn phòng C4, địa

chỉ: số G C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, chỉnh lý biến động 27/6/2019 cho bà Khuru Mỹ V, cụ thể như sau: thửa đất số 765 tờ bản đồ số 6, diện tích 1520 m², mục đích sử dụng đất: diện tích 300m² là đất ở và diện tích 1220m² là đất trồng cây lâu năm địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Kiều H1 với ông Võ Trọng K được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu. Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ chị Nguyễn Kiều H1 sang cho ông Võ Trọng K ngày 07/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K và ông Hà Đại N ngày 18/10/2017 (đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6) được công chứng tại Văn phòng C4. Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Võ Trọng K sang cho ông H3 Đại Nghĩa ngày 18/10/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 và bà K2 Mỹ Vân ngày 24/6/2019 (đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6) được công chứng tại Văn phòng C5. Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 sang cho bà K2 Mỹ Vân ngày 27/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối diện tích 1520m² tại thửa số 765 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1520m² tại thửa số 765 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/10/2015. Chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề cập nhật, chỉnh lý điều chỉnh sang tên đối với tài sản nhà và đất này theo quy định và tự chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa số 780, 784, 782 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D.

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, Ngân hàng TMCP P kháng cáo yêu cầu không vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan; nên tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ngày 17/12/2019 bà Khuru Mỹ V có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP P – Phòng G1, chi nhánh C; đồng thời, ký kết hợp đồng thế chấp số 0090/2019/BĐ với Ngân hàng được công chứng theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, chính lý biên động 27/6/2019 cho bà Khuru Mỹ V, thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.520m², mục đích sử dụng đất: diện tích 300m² là đất ở và diện tích 1.220m² là đất trồng cây lâu năm; đất tọa lạc ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

[3.2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2022, hiện trạng trên đất cụ thể như sau: Có 06 cây dừa đang cho trái; 01 cây mận đang cho trái, 01 cây mận chưa cho trái; 01 nhà mồ ngang 6,1m dài 10,65m, vách xây cao 1m, mái lợp tôn, nền lát gạch men, có 3 ngôi mộ xây gạch; 01 căn nhà hình chữ L có kích thước ngang 4,24m x 11,75m diện tích là 49,35m², ngang 2,5m dài 4,8m diện tích là 12m². Tổng diện tích căn nhà là 61,35m², vách xây tường, nền lát gạch bông, trần la phong, mái lợp thiếc kẽm. Các tài sản này hiện anh Nguyễn Công D, chị Nguyễn Kiều H1 và bà Nguyễn Thị T3 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[3.3] Quá trình tham gia tố tụng, Ngân hàng có cung cấp Biên bản thẩm định giá tài sản thế chấp đề ngày 12/6/2019 (bút lục 286), thể hiện khách hàng cấp tín dụng bà Khuru Mỹ V1, tài sản thẩm định là thửa đất 765, tờ bản đồ số 6, diện

tích 1.520m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 481830, số vào sổ CH03236 do Ủy ban nhân dân huyện P, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/10/2015; cập nhật thông tin thay đổi chủ tài sản lần cuối ngày 18/10/2017; Địa chỉ tài sản ấp T, xã N, huyện P, Thành phố Cần Thơ; Chủ tài sản là ông Hà Đại N; Thông tin về tài sản trên đất: Đất trống.

[3.4] Xét thấy, vào thời điểm Ngân hàng thẩm định giá trị tài sản thế chấp vào ngày 12/6/2019 thì tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Hà Đại N, không phải là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Khuru Mỹ V, trong khi bà V là người vay vốn tại Ngân hàng. Đồng thời, ông Hà Đại N không thể chấp tài sản này cho Ngân hàng và không có văn bản đồng ý cho bà K4 Mỹ Vân thế chấp tài sản của ông N cho Ngân hàng.

Mặt khác, tại thời điểm thế chấp, các tài sản này do bà Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Công D và chị Nguyễn Kiều H1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và tài sản trên đất, căn nhà của bà T3, anh D và chị H1 xây dựng năm 2009, có 03 ngôi mộ: Ông Nguyễn Văn H4 (ông nội chị H1 chôn cất năm 1998), bà Lê Thị D2 (bà nội chị H1 chôn cất năm 2013) và ông Phan Văn T5 (chồng bà T3 chôn cất năm 2015) và một số cây trồng đã cho trái lâu năm, nhưng chưa có văn bản nào thể hiện ý kiến của người đang quản lý tài sản tại thời điểm này là bà T3, anh D và chị H1.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng xác định tài sản thế chấp mà Ngân hàng thẩm định không phải là tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 6, mà Ngân hàng thẩm định phần đất khác do ông Hà Đại Nghĩa L1 người chỉ vị trí đất, tuy nhiên ông H3 Đại nghĩa không thừa nhận có việc đưa đại diện Ngân hàng đi thẩm định. Như vậy, có căn cứ xác định Ngân hàng không có thẩm định tài sản thế chấp đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6 tại ấp T, xã N, huyện P, Thành phố Cần Thơ, nên không phát hiện có căn nhà, tài sản và cây cối trên đất thế chấp. Do đó, bản án sơ thẩm xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng pháp luật.

[4] Từ cơ sở trên, có căn cứ xác định lời trình bày của chị Nguyễn Kiều H1, ông Võ Trọng K, ông Hà Đại N về việc xác định giao dịch giữa các bên là vay tiền, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thấp hơn giá trị thực tế thị trường; đồng thời, không có việc giao nhận tài sản chuyển nhượng, không có giao đất và giao tiền. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Kiều H1 với ông Võ Trọng K vô hiệu; huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ chị H1 sang ông K ngày 07/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Thành phố Cần Thơ; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Hà Đại N ngày 18/10/2017 đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6; huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông K sang ông N ngày 18/10/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai huyện P, Thành phố Cần Thơ; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Khuru Mỹ V; huỷ chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất từ ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Khuru Mỹ V ngày 27/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Thành phố Cần Thơ là có căn cứ.

[5] Do có căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, đồng thời có căn cứ xác định bản án sơ thẩm huỷ các chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất; nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.520m², tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D là có căn cứ.

[6] Từ nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần P; có căn cứ chấp nhận phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, Ngân hàng TMCP P phải chịu theo quy định.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P; Giữ Nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 235, Điều 264 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131, 385, 401 và 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; 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 Ngân hàng thương mại cổ phần P đối với bà Khuru Mỹ V về việc tranh hợp đồng tín dụng. Buộc bà Khuru Mỹ V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 2.628.916.236 đồng (trong

đó tiền vay gốc là 1.668.000.000 đồng, lãi trong hạn là 614.074.151 đồng, lãi quá hạn là 233.802.707 đồng, lãi chậm trả là 113.039.378 đồng), tính kể từ ngày 20/01/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Thái Hồng S cùng có nghĩa vụ liên đới với bà Khuru Mỹ V trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền là 2.628.916.236 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần P. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0090/2019/BĐ ngày 17/12/2019 của bà Khuru Mỹ V đã được chứng thực tại Văn phòng C4, địa chỉ: số G C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ, tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, chỉnh lý biến động 27/6/2019 cho bà Khuru Mỹ V, cụ thể như sau: thửa đất số 765 tờ bản đồ số 6, diện tích 1520 m², mục đích sử dụng đất: diện tích 300m² là đất ở và diện tích 1220m² là đất trồng cây lâu năm địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Kiều H1 với ông Võ Trọng K được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu. Huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ chị Nguyễn Kiều H1 sang cho ông Võ Trọng K ngày 07/7/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K và ông Hà Đại N ngày 18/10/2017 (đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6) được công chứng tại Văn phòng C4. Huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Võ Trọng K sang cho ông H3 Đại Nghĩa ngày 18/10/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 và bà K2 Mỹ Vân ngày 24/6/2019 (đối với thửa đất số 765, tờ bản đồ số 6) được công chứng tại Văn phòng C5. Huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ ông Hà Đại N, bà Nguyễn Thị Thu H2 sang cho bà K2 Mỹ Vân ngày 27/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, thành phố Cần Thơ.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối diện tích 1520m² tại thửa số 765 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ.

Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1520m² tại thửa số 765 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Kiều H1 và Nguyễn Công D.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 481830 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/10/2015.

Chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật, chỉnh lý điều chỉnh sang tên đối với tài sản nhà và đất này theo quy định và tự chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D về việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa số 780, 784, 782 tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp T, xã N, P, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.801.000 đồng, buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần P đã dự nộp số tiền 20.000.000 đồng, đã chi hết số tiền 2.801.000 đồng, hoàn lại xong cho Ngân hàng số tiền 17.199.000 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần P đã tạm dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 28.741.000 đồng ngày 13/6/2022 theo biên lai thu số 0006384 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được nhận lại đủ. Buộc bà Khuru Mỹ V nộp số tiền án phí là 84.578.324 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

9. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P phải chịu 300.000 đồng. Buộc ông Võ Trọng K phải chịu 300.000 đồng. Buộc chị Nguyễn Kiều H1 và anh Nguyễn Công D phải chịu 300.000 đồng, chị H1 và anh K đã tạm dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007622 ngày 23/4/2024 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được khấu trừ.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP P phải nộp 300.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004139 ngày 18/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

11. Trường hợp bản án 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;

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

- CCTHADS huyện Hồng Dân;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

Trương Thanh Dũng