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: 325/2026/DS-PT Ngày 15-4-2026 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản	

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 Hữu Bằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1963.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2023).

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số C, Chung cư N, Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2026).

2. Ông Đỗ Thanh H2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường X, khu dân cư Cái Sơn H, Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Số A - C2, đường số B, Khu đô thị M, phường A, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Phan Thúy D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số A - A, Lầu A, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số C, đường D, Khu phố C, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Phan Văn Chanh L, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư T, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026).

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

1. Bà Trần Mỹ D1, sinh năm 1963.

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

Người đại diện hợp pháp của bà D1: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2025).

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường X, khu dân cư Cái Sơn H, Khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Số A - C2, đường số B, Khu đô thị M, phường A, thành phố Cần Thơ.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần C (Sau đây viết tắt là V).

Người đại diện hợp pháp của V:

3.1. Ông Phan Quang N1 - Phó Giám đốc V – Chi nhánh H4 (có mặt).

3.2. Ông Đỗ Hồng T2 - Phó trưởng Văn phòng đại diện V tại Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3. Ông Lý Văn P - Phó phụ trách phòng V - Chi nhánh H4 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, đường C, phường V, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền số: 263/UQ-CNHG-TCTH ngày 23/3/2026).

4. Công ty trách nhiệm hữu hạn X – Cửa hàng X1.

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp T, xã H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, KDC H, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2026).

5. Ông Trương Quốc H3, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A - A, Lầu A, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số C đường D, Khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C1 (trước đây là Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T4).

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

7. Văn phòng C2.

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

- *Người kháng cáo:* bà Phan Thúy D là bị đơn trong vụ án và V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2023 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Việt H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trong năm 2022, do có nhu cầu được vay tiền để phục hoạt động kinh doanh, thông qua sự giới thiệu của người quen thì ông Nguyễn Việt H gặp được ông Đỗ Thanh H2.

Ngày 22/11/2022, ông Nguyễn Việt H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đỗ Thanh H2 quyền sử dụng thửa đất số 984, diện tích 300m^2, loại đất ở tại đô thị, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG529683, số vào sổ cấp GCN CS03722 cấp ngày 04/11/2022 với giá ghi trên hợp đồng là 150.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3652, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C3. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông Đỗ Thanh H2 đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 984 vào ngày 25/11/2022.

Ngày 20/12/2022, ông Đỗ Thanh H2 và bà Trần Thị T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 984 cho bà Phạm Thị H1 với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 180.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 5770, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà Phạm

Thị H1 đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 984 vào ngày 23/12/2022.

Ngày 20/12/2022, ông Nguyễn Việt H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H1 quyền sử dụng thửa đất số 997, diện tích 4.440m^2, loại đất trồng cây lâu năm, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG529684, số vào sổ cấp GCN CS03723 cấp ngày 04/11/2022 với giá ghi trên hợp đồng là 550.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 5769, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà Phạm Thị H1 đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 997 vào ngày 23/12/2022.

Cùng ngày 20/12/2022, ông Nguyễn Việt H, ông Đỗ Thanh H2 và bà Phạm Thị H1 có lập giấy tay "*Thỏa thuận cầm cố đất ký chuyển nhượng"*. Với nội dung như sau: *"Ông Nguyễn Việt H cầm cố 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 983, diện tích 4.440m^2, số DG529684, số vào sổ CS03723 và thửa 984, diện tích 300m^2 số DG529683, số vào sổ CS03722, hai giấy đều do ông Nguyễn Việt H đứng tên ngày 04/11/2022 cho bà Phạm Thị H1 với giá 350.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, mỗi tháng ông Nguyễn Việt H đóng lãi số tiền 5.250.000 đồng".* Khi nhận tiền vay ông Nguyễn Việt H đóng lãi cho bà H1 số tiền 10.500.000 đồng. Thời hạn vay là 03 năm kể từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/12/2025. Ông Nguyễn Việt H đã đóng lãi đến tháng 8/2023 thì ngưng đóng lãi, không nhớ số tiền đã đóng lãi.

Ngày 19/01/2023, bà Phạm Thị H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại 02 thửa đất số 984 và 997 cho bà Phan Thúy D với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 750.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 220, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà Phan Thúy D đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với 02 thửa đất 984 và 997 vào ngày 28/3/2023. Thửa đất 984 được cấp đổi mới tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 869257, số vào sổ cấp GCN CS03866; thửa 997 được cấp đổi mới tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 869256, số vào sổ CS03867.

Ông Nguyễn Việt H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố tất cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng vô hiệu do giải tạo. Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phan Thúy D đứng tên. Ông Nguyễn Việt H tự nguyện có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị H1 số tiền vốn vay còn nợ là 650.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Thanh H2 trình bày:

Ngày 20/12/2022, ông Nguyễn Việt H và bà Trần Mỹ D1 có cầm cố cho ông Đỗ Thanh H2 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 4.740m^2 với giá là 350.000.000 đồng, theo tờ *"Thỏa thuận cầm đất ký chuyển nhượng số 01/20/12/2022"*.

Nội dung tờ thỏa thuận thể hiện ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 đồng

ý cho ông Đỗ Thanh H2 chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị H1 hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 350.000.000 đồng. Sau đó ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 lấy 350.000.000 đồng của bà H1 trả lại cho ông Đỗ Thanh H2. Hiện tại, ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 còn nợ lại ông Đỗ Thanh H2 một tháng tiền lãi là 5.000.000 đồng và 35.000.000 đồng tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 10.000.000 đồng tiền bà Trần Mỹ D1 làm mất của ông Đỗ Thanh H2. Tổng số tiền ông Đỗ Thanh H2 yêu cầu ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 có nghĩa vụ trả lại cho ông là 50.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh H2, bà Trần Thị T1 và bà Phạm Thị H1 ông thống nhất hủy nhưng với điều kiện ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 phải trả ông số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày:

Bà Phạm Thị H1 thống nhất các hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn trình bày, thống nhất các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Việt H sang bà Phạm Thị H1, từ ông Nguyễn Việt H sang ông Đỗ Thanh H2, từ ông Đỗ Thanh H2 sang tên bà Phạm Thị H1 và từ bà Phạm Thị H1 sang tên bà Phan Thúy D là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách, che đậy hợp đồng vay tài sản.

Bà Phạm Thị H1 đã giao cho ông Nguyễn Việt H số tiền 650.000.000 đồng, trong đó 350.000.000 đồng có giấy tờ đề "Thỏa thuận cầm cố đất ký chuyển nhượng" còn 300.000.000 đồng, không có giấy tờ. Nay bà H1 yêu cầu ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà H1 số tiền 650.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa bà Phan Thúy D và bà Phạm Thị H1, bà H1 đồng ý trả cho bà D số tiền 750.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thu thập chứng cứ người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thúy D là ông Phan Văn Chanh L trình bày:

Ngày 19/01/2023, bà Phan Thúy D và bà Phạm Thị H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m^2, thửa 984 số DG529683, số vào sổ CS03722 và diện tích 4.440m^2, tại thửa 997, số DG529684, số vào sổ CS03723 do bà Phạm Thị H1 đứng tên, với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng 750.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng bà D có xuống xem đất và bà H1 nói có người ở giữ nhà cửa đất đai giùm nên bà đồng ý chuyển nhượng và có ký hợp đồng cho bà H1 thuê đất lại với giá 15.000.000 đồng/tháng.

Ngày 28/3/2023, bà Phan Thúy D cấp đổi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 869256, số vào sổ CS03867, diện tích 4.440m^2 và số DK 869257, số vào sổ CS03866 diện tích 300m^2 do bà Phan Thúy D đứng tên.

Hiện giấy chứng nhận số DK 869256, số vào sổ CS03867, diện tích 4.440m^2 và số DK 869257, số vào sổ CS03866, diện tích 300m^2 bà D đã thế chấp cho V - Chi nhánh H4 để bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X - Cửa hàng X1 vay số tiền 2.550.000.000 đồng.

Bà Phan Thúy D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với lý do: bà D nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, bà D có đơn phản tố không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các quyền sử dụng đất nêu trên cho bà D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H1 là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Người đại diện hợp pháp của bà Trần Mỹ D1 là ông Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Bà Trần Mỹ D1 là vợ ông Nguyễn Việt H. Bà D1 hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông Nguyễn Việt H đối với vụ án này.

2. Người đại diện theo ủy quyền của V trình bày:

Ngày 11/7/2023, V có nhận thế chấp 02 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số DK 869256, số vào sổ CS03867 diện tích 4.440m^2 và số DK 869257, số vào sổ CS03866 diện tích 300m^2 do bà Phan Thúy D đứng tên, bà D cùng chồng là ông Trương Quốc H3 bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X - Cửa hàng X1 vay số tiền 2.550.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm. Lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn.

Nay bên vay trả nợ tốt và khoản vay chưa đến hạn nên hiện tại V chưa có yêu cầu công ty trả nợ trước hạn. Đối với vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, tuyên giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phan Thúy D và V không vô hiệu, giữ nguyên hiệu lực hợp đồng thế chấp số 220B.49/2023.HĐBQ/NHCT821 được ký kết giữa vợ chồng bà Phan Thúy D và V.

Trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giữ nguyên hiệu lực của giao dịch thế chấp giữa V và vợ chồng bà Phan Thúy D. Đảm bảo quyền lợi hợp pháp của V với vai trò là bên nhận thế chấp.

3. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn X – Cửa hàng X1 là ông Nguyễn Ngọc T3 trình bày:

Ngày 11/7/2023, bà Phan Thúy D có thế chấp 02 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số DK 869256, số vào sổ CS03867 diện tích 4.440m^2 và số DK 869257, số vào sổ CS03866 diện tích 300m^2 do bà Phan Thúy D đứng tên để Công ty trách nhiệm hữu hạn X – Cửa hàng X1 vay của V số tiền 2.550.000.000 đồng.

Việc nhận chuyển nhượng đất của bà D là hợp pháp nên đại diện công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đề nghị không tuyên

vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà D, không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà D và V.

4. Bà Trần Thị T1 trình bày:

Bà Trần Thị T1 là vợ ông Đỗ Thanh H2, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H1, còn sự việc khi nào bà không nhớ, bà T1 thống nhất với ý kiến ông Đỗ Thanh H2 đối với vụ án này.

5. Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quốc H3 là ông Phan Văn Chanh L trình bày:

Ông Trương Quốc H3 là chồng bà Phan Thúy D, ông H3 thống nhất với ý kiến bà D đối với vụ án này.

6. Văn phòng C3 nay là Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3652, quyển số 02/2022 do Văn phòng C3, chứng thực ngày 22/11/2022 là đúng quy định theo trình tự, thủ tục quy định căn cứ theo quy định tại Điều 205, Điều 206, Điều 398 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

7. Văn phòng C2 trình bày:

Về trình tự công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Việt H và bị đơn Phạm Thị H1, Đỗ Thanh H2 là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt H:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt H và ông Đỗ Thanh H2 theo số công chứng 3539, quyển số 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022 của Văn phòng C3 bị vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh H2, bà Trần Thị T1 và bà Phạm Thị H1 theo số công chứng 3539, quyển số 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022 của Văn phòng C2 bị vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt H và bà Phạm Thị H1 theo số công chứng 5769, quyển số 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022 của Văn phòng C2 bị vô hiệu.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phan Thúy D theo số công chứng 220, quyển số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2023 của Văn phòng C2 bị vô hiệu.

1.5. Ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H1 số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

1.6. Tách phần tiền tranh chấp số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) giữa ông Đỗ Thanh H2 và ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 thành vụ án khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thúy D:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thúy D về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phan Thúy D về việc công nhận phần đất diện tích 4.440m^2 (đo đạc thực tế 4.395,3m^2), loại đất cây lâu năm, tại thửa đất 997, tờ bản đồ số 1 và phần đất diện tích 300m^2, loại đất ở tại đô thị, tại thửa đất 984, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thúy D. Buộc bà Phạm Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thúy D số tiền 951.045.000 đồng (Chín trăm năm mươi mốt triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất số tiền 201.045.000đ (Hai trăm linh một triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 220B.49/2023/HĐBĐ/NHCT821 được công chứng tại Văn phòng C4, quyển 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 vô hiệu.

3.1. Xóa thông tin thế chấp quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 096916.TC.001 và hồ sơ số 096915.TC.001 cùng ngày 11/7/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI.

3.2. V có trách nhiệm giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 869257, số vào sổ CS03866 và số DK 869256, số vào sổ CS03867 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh H nay là Sở nông nghiệp và môi trường thành phố C cấp cùng ngày 28/3/2023 trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt H.

3.3. Tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 869257, số vào sổ CS03866 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh H nay là Sở nông nghiệp và môi trường thành phố C cấp

ngày 28/3/2023 cho bà Phan Thúy D tại thửa đất 984, tờ bản đồ số 1, diện tích 300m^2, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

- 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 869256, số vào sổ CS03867 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh H nay là Sở nông nghiệp và môi trường thành phố C cấp ngày 28/3/2023 cho bà Phan Thúy D tại thửa đất 997, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.440m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã T, thành phố Cần Thơ.

3.4. Công nhận phần diện tích 4.440m^2 (đo đạc thực tế 4395,3m^2), loại đất cây lâu năm, tại thửa đất 997, tờ bản đồ số 1 và phần đất diện tích 300m^2, loại đất ở tại đô thị tại thửa đất 984, tờ bản đồ số 1 cho ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1. Ông Nguyễn Việt H, bà Trần Mỹ D1 có quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

(Kèm theo Mãnh trích đo địa chính số 13 – 2024 ngày 28/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XI).

4. Tách hợp đồng tín dụng giữa V và Công ty trách nhiệm hữu hạn X – Cửa hàng X1 2 thành vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/10/2025, bị đơn bà Phan Thúy D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thúy D.

Ngày 09/10/2025, V có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220B.49/2023/HĐBĐ/NHCT821 ngày 11/7/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm nguyên đơn

không có yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận hoặc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220B.49/2023/HĐBĐ/NHCT821 ngày 11/7/2023 vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vẫn giải quyết và tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phan Thúy D và V nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Thúy D:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: ngày 22/11/2022 ông Nguyễn Việt H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 984 diện tích 300m² cho ông Đỗ Thanh H2 với giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng (Hợp đồng có số công chứng 3652, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C3). Sau đó, ngày 20/12/2022 ông Đỗ Thanh H2 và bà Trần Thị T1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phạm Thị H1 với giá ghi trong hợp đồng là 180.000.000 đồng (Hợp đồng có số công chứng 5770, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2). Cùng ngày 20/12/2022, ông Nguyễn Việt H cũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 997 diện tích 4.440m² cho bà Phạm Thị H1 với giá ghi trong hợp đồng là 550.000.000 đồng (Hợp đồng có số công chứng 5769, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C2). Tuy nhiên, cũng trong ngày 20/12/2022 các bên gồm: ông Nguyễn Việt H, ông Đỗ Thanh H2 và bà Phạm Thị H1 có lập giấy tay "Thỏa thuận cầm cố đất ký chuyển nhượng", thể hiện nội dung ông Nguyễn Việt H cầm cố hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn 03 năm và ông H có nghĩa vụ đóng lãi hàng tháng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn bà Phạm Thị H1 cũng thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ là hợp đồng giả cách nhằm bảo đảm cho việc vay tiền, thực tế bà H1 đã giao cho ông Nguyễn Việt H tổng số tiền 650.000.000 đồng. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bà H1 và phù hợp với chứng cứ là tờ "Thỏa thuận cầm cố đất ký chuyển nhượng" do các bên lập.

[2.3] Xét thấy, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất nhằm bảo đảm cho khoản vay tiền là giao dịch dân sự giả tạo, che giấu giao dịch vay tài sản. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân

sự năm 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo đó vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch đó cũng bị vô hiệu theo quy định pháp luật. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2022 giữa ông Nguyễn Việt H và ông Đỗ Thanh H2; hợp đồng ngày 20/12/2022 giữa ông Đỗ Thanh H2, bà Trần Thị T1 với bà Phạm Thị H1 và hợp đồng ngày 20/12/2022 giữa ông Nguyễn Việt H với bà Phạm Thị H1 tất cả là hợp đồng vô hiệu do giả tạo là có căn cứ và đúng theo quy định pháp luật.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phan Thúy D:

[2.4.1] Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thúy D, giá chuyển nhượng thực tế là 2.400.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng công chứng chỉ ghi 750.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà D đã cho bà H1 thuê lại đất với giá 15.000.000 đồng/tháng. Xét thấy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, các thửa đất vẫn do phía ông Nguyễn Việt H quản lý, sử dụng. Bà D thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất biết có người đang quản lý đất nhưng vẫn thực hiện giao dịch và ký hợp đồng cho bà H1 thuê lại đất ngay sau khi chuyển nhượng. Điều này cho thấy bà D biết rõ tình trạng thực tế của tài sản nhưng vẫn tiến hành giao dịch.

[2.4.2] Mặt khác, giá chuyển nhượng thực tế theo lời trình bày của bà D là 2.400.000.000 đồng chênh lệch rất lớn so với giá ghi trong hợp đồng là 750.000.000 đồng nhưng các bên không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc thanh toán khoản tiền này. Vì vậy, không có căn cứ xác định bà Phan Thúy D là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các hợp đồng chuyển nhượng trước đó đã bị xác định là vô hiệu, nên bà Phạm Thị H1 không có quyền hợp pháp đối với các thửa đất để chuyển nhượng cho bà Phan Thúy D. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2023 giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phan Thúy D cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những nhận định như nêu trên cho thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thúy D.

[3] Xét kháng cáo của V:

[3.1] Ngày 11/7/2023, bà Phan Thúy D và chồng là ông Trương Quốc H3 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 984 và thửa đất số 997 cho V – Chi nhánh H4 để bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X – Cửa hàng X1 vay số tiền 2.550.000.000 đồng. Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, hai thửa đất nêu trên thực tế vẫn do phía ông Nguyễn Việt H và gia đình quản lý, sử dụng. Việc tài sản thế chấp đang do người thứ ba trực tiếp quản lý, sử dụng là tình trạng thực tế có thể nhận biết được thông qua việc kiểm tra, thẩm định thực địa đối với tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, V khi nhận thế chấp chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thúy D mà không tiến hành thẩm định, kiểm tra thực tế tài sản, không xác minh tình trạng quản lý, sử dụng đất cũng như không làm rõ việc trên đất có người khác

đang quản lý, sử dụng. Điều này thể hiện V không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định và kiểm tra tính pháp lý của tài sản bảo đảm theo quy trình nghiệp vụ tín dụng, dẫn đến việc không phát hiện được nguồn gốc và tình trạng pháp lý thực tế của tài sản.

[3.2] Mặt khác, như đã phân tích ở trên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó giữa ông Nguyễn Việt H với ông Đỗ Thanh H2, bà Phạm Thị H1 và sau đó giữa bà Phạm Thị H1 với bà Phan Thúy D đều là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên đã bị tuyên vô hiệu. Do đó, bà Phan Thúy D không có quyền sử dụng đất hợp pháp để đem tài sản này thế chấp cho V. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, chỉ trong trường hợp người thứ ba ngay tình khi xác lập giao dịch với người có quyền định đoạt tài sản theo đăng ký thì giao dịch mới được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, trong vụ án này, V đã không kiểm tra, xác minh tình trạng thực tế của tài sản thế chấp, không phát hiện việc tài sản đang do người khác quản lý, sử dụng nên không thể được xem là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220B.49/2023.HĐBQ/NHCT821 ngày 11/7/2023 ký giữa vợ chồng bà Phan Thúy D, ông Trương Quốc H3 với V – Chi nhánh H4 là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của V là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng cần hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thúy D và V do các đương sự không có yêu cầu độc lập đối với giao dịch này, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 984 và 997, đồng thời yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thúy D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà Phan Thúy D đã dùng chính các quyền sử dụng đất này thế chấp tại V để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn X2 T4. Do đó, hiệu lực của hợp đồng thế chấp gắn liền trực tiếp với tình trạng pháp lý của các quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy thì việc xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp là hệ quả pháp lý tất yếu cần được giải quyết trong cùng vụ án. Hơn nữa, V đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có ý kiến đối với giao dịch thế chấp. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giao dịch thế chấp trong cùng vụ án là cần thiết nhằm giải quyết toàn diện quan hệ tranh chấp, tránh phát sinh vụ án khác. Do đó, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thúy D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Buộc bà Phan Thúy D có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004336 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

3.2. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần C có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005058 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 14 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Bằng