

Bản án số: 503/2026/DS-PT

Ngày 26-5-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng
thế chấp tài sản, 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 Trần Tuấn Quốc

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam – 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 Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 30 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 574/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: số A, đường L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tuấn A (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị Như Ý (có mặt).

3. Ông Phạm Thanh T (vắng mặt).

4. Ông Trần Quốc P (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng C tòa nhà M, số G đường V, phường N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền số: 1217/UQ-MBAMC ngày 12/8/2025).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

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

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

1. Lê Thị Kim C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

2. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

3. Nguyễn Duy T1 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã V, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn Chí C1, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ.

5. Văn phòng C2 (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng thương mại cổ phần Q là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q (sau đây viết tắt là Ngân hàng Q) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0001.23.452.1684610.TD ngày 17/4/2023 thì Ngân hàng Q có cho ông Lê Văn H vay 780.000.000 đồng tiền vốn, thỏa thuận lãi suất là 9,9%/năm, mục đích vay vốn: bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên thì ông H có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 135977.23.452.16847610.BĐ, số công chứng 831, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng ngày 17/4/2023 tại Văn phòng C3 để thế chấp cho Ngân hàng Q các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng thửa đất số 1153, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 086225, số vào sổ cấp GCN: CH 00089 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 17/11/2010, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất sang tên ông Lê Văn H ngày 03/01/2023.

2. Quyền sử dụng thửa đất số 1539, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, diện tích 591m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 086226, số vào sổ cấp GCN: CH 00090 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày

17/11/2010, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất sang tên ông Lê Văn H ngày 03/01/2023. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Lê Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, Ngân hàng Q đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông H không thực hiện.

Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Lê Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 14/8/2025 là 932.118.392 đồng. Trong đó bao gồm: nợ gốc là 780.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.222.466 đồng, nợ lãi quá hạn 131.809.317 đồng, nợ lãi phạt 18.086.609 đồng. Buộc ông Lê Văn H thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 0001.23.452.16847610.TD phụ lục kèm theo kể từ ngày 14/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp ông Lê Văn H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Q.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Văn H đối với Ngân hàng Q. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Văn H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông Lê Văn H thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng Q như phía nguyên đơn trình bày. Hiện tại ông H xác định còn nợ Ngân hàng số tiền vay vốn, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký là đúng sự thật. Hiện tại hoàn cảnh kinh tế của ông H khó khăn, nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Năm 2023, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Chí C1 thì ông Lê Văn H có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1153 và 1539 của ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Kim C với giá là 400.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H giao tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí C1, khi giao tiền không có làm giấy tờ. Sau đó, ông C1 về giao tiền lại cho bà C, ông H1.

Do cần vốn làm ăn nên ông H có thể chấp 02 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Q để vay số tiền vốn 780.000.000 đồng. Khi ông H nhận chuyển nhượng đất thì thỏa thuận nhận chuyển nhượng cả nhà và các tài sản trên đất. Phần đất ông H nhận chuyển nhượng vẫn để cho bà C và ông H1 ở, khi nào cần ông sẽ cho bà C, ông H1 hay vài tháng để dọn đi.

Đối với yêu cầu độc lập của bà C thì ông H có ý kiến như sau: nếu bà C trả tiền nợ cho Ngân hàng Q thay ông H thì ông sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và ký sang tên đất lại cho bà C, ông H1.

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

1. Bà Lê Thị Kim C trình bày:

Do được sự giới thiệu của ông Lê Thanh T2 thì bà Lê Thị Kim C có gặp và biết được ông Nguyễn Chí C1. Ngày 02/12/2022, bà C có viết “Giấy mượn tiền” để vay của ông Nguyễn Chí C1 số tiền vốn là 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 04%/tháng, tức mỗi tháng bà C phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông C1 12.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông C1. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình, thì bà C có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 1153 và 1539 cho ông C1.

Sau khi vay thì bà C có trả lãi cho ông C1 được 03 tháng, thì được ông C1 giảm mức lãi suất vay xuống còn 02%/tháng, tức mỗi tháng bà C chỉ còn có nghĩa vụ trả lãi cho ông C1 6.000.000 đồng. Bà C tiếp tục trả lãi cho ông C1 đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tài sản thế chấp lần đầu thì bà ngưng không đóng lãi cho C1 nữa. Tổng cộng bà C đã trả cho ông C1 được 194.000.000 đồng tiền lãi.

Sau khi ký “giấy mượn tiền” đối với ông Nguyễn Chí C1 thì bà C có đến Văn phòng C2 để ký giấy ủy quyền cho ông Lê Văn H. Sau khi Tòa án xuống nhà thẩm định tại chỗ thì bà C mới biết bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho ông H.

Bà C và chồng bà là ông H1 chỉ biết là ký giấy để vay tiền, chứ không phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Bởi vì, bà C chỉ có phần nhà và đất tranh chấp là tài sản duy nhất của vợ chồng bà. Căn nhà có vợ chồng bà và con trai tên Nguyễn Duy T1 đang sinh sống.

Bà Lê Thị Kim C có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và Lê Văn H, vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Q và ông Lê Văn H, hủy chính lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Lê Văn H. Bà C đồng ý có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Chí C1 số tiền 300.000.000 đồng.

2. Ông Nguyễn Chí C1 trình bày:

Năm 2022, bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H1 có vay của ông C1 số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 24 tháng. Sau khi vay thì bà C và ông H1 có trả lãi theo thỏa thuận cho ông C1 được 03 tháng thì ngưng không trả lãi tiếp.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên thì bà C, ông H1 có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích tích 811m² do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên cho ông C1. Ông C1 đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà C và ông H1.

Sau khi thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 thì bà C và ông H1 có hỏi mượn lại ông C1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn H. Sau đó, bà C và ông H1 đã trả lại cho ông C1 số tiền 300.000.000 đồng.

Lý do khi nhận chuyển nhượng đất ông H giao tiền cho C, ông H1 thông qua ông C1 là vì ông C1 sợ bà C, ông H1 không trả tiền cho mình, nên ông C1 đã đứng ra nhận 400.000.000 đồng của ông H. Đối với sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và C, ông H1 thì ông C1 không rõ. Do bận đi làm xa nên ông C1 yêu cầu được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

3. Ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Trước năm 2022, do kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông H1, bà C có hỏi vay của anh Lê Thanh T2 một số tiền để xoay sở. Đến cuối tháng 11/2022, qua lời giới thiệu của ông T2 có biết người cho vay tiền tên là C1. Trong lúc gia đình khó khăn vợ chồng ông H1 đang bị bệnh và rất cần tiền chữa bệnh, nên ông có nhờ ông T2 giới thiệu để vay tiền của ông Nguyễn Chí C1 số tiền là 300.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc trả nợ đối với khoản vay nêu trên thì ông H1, bà C có thể chấp hai thửa đất số 1539 và 1153 cho ông C1. Lúc này, ông C1 có nói với ông H1, bà C việc việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn H để vay số tiền 300.000.000 đồng.

Theo đó, ngày 02/12/2022 ông H1, bà C, ông Lê Văn H cùng ông C1 gặp nhau tại Văn phòng C2. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận thì ông C1 và ông H1, bà C có lập “Giấy mượn tiền”, với nội dung ông H1, bà C có vay của ông C1 số tiền 300.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng ông H1, bà C có thể chấp nêu trên cho ông C1. Mặt khác, phía ông C1 yêu cầu ông H1, bà C thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn H để đảm bảo khoản vay cho ông C1.

Một phần do cần tiền, phần do tin tưởng nên ông H1, bà C đã đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn H (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 5526, quyền 02/2022 ký ngày 02/12/2022 công chứng tại Văn phòng C2).

Tuy nhiên, đến nay ông H1 được phía Ngân hàng Q thông báo, ông H đã lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 086226, số vào sổ CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 086225, số vào sổ CH00089 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/11/2010, để thế chấp vay số tiền 800.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn H và Ngân hàng Q vô hiệu. Yêu cầu ông Lê Văn H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Q số tiền vay là 800.000.000 đồng. Đồng thời, ông H phải có trách nhiệm giao trả hai giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc chỉnh lý biên động từ ông Lê Văn H sử dụng đất sang tên vợ chồng ông H1, bà C.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông H1, bà C và ông Lê Văn H, có số công chứng 5526, quyền 02/2022 ký ngày 02/12/2022 công chứng tại Văn phòng C2 vô hiệu. Ông H1 đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Chí C1 số tiền 300.000.000 đồng.

4. Văn phòng C2 trình bày:

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Ngân hàng Q và bị đơn Lê Văn H là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và có yêu cầu vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Như Ý trình bày: Khi cho vay Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, có lập hồ sơ thế chấp, có chụp hình ảnh tài sản thế chấp, không biết có bên thứ ba đang sinh sống trên đất. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tính ngày 29/9/2025 tổng nợ là 940.841.269 đồng, trong đó, nợ gốc là 780.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 14.823.343 đồng, lãi quá hạn 143.605.481 đồng, lãi chậm trả lãi 2.412.445 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 30/9/2025 đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp không trả được nợ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

2. Bà Lê Thị Kim C trình bày: Vợ chồng bà chỉ ký vay tiền, không ký bán đất, bà không thấy Ngân hàng xuống thẩm định nhà cửa và đất của gia đình. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông C1, không đồng ý trả 300.000.000 đồng cho bị đơn Lê Văn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 30 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 Ngân hàng Q. Buộc ông Lê Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Q tổng số nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 940.841.269 đồng, trong đó, nợ gốc là 780.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 14.823.343 đồng, lãi quá hạn 143.605.481 đồng, lãi chậm trả lãi 2.412.445 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 0001.23.452.1684610.TD lập ngày 17/4/2023 kể từ ngày 30/9/2025 đến khi thanh toán hết nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H1.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2022 giữa Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Kim C và ông Lê Văn H được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 5526, quyền số 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2.2 Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 135977.23.452.16847610.BĐ được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 831, quyền 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2023 vô hiệu.

2.3 Xóa thông tin thế chấp quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 31468.TC.006 ngày 17/4/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIV.

2.4 Ngân hàng Q 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 BC 086225, số vào sổ CH00089 và BC 086226, số vào sổ CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cùng ngày 17/11/2010 trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Kim C.

2.5 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 BC 086225, số vào sổ CH00089 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/11/2010 cho ông Nguyễn Văn H1, ngày 03/01/2023 chỉnh lý sang tên ông Lê Văn H tại thửa đất 1153, tờ bản đồ số 13, diện tích 220m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang nay là xã V, 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 BC 086226, số vào sổ CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/11/2010 cho ông Nguyễn Văn H1, ngày 03/01/2023 chỉnh lý sang tên ông Lê Văn H, tại thửa đất 1539, tờ bản đồ số 13, diện tích 591m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang nay là xã V, thành phố Cần Thơ.

2.6 Buộc bà Lê Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn H số tiền 300.000.000 đồng.

3. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/10/2026, nguyên đơn Ngân hàng Q có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/2022 giữa Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Kim C và ông Lê Văn H được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 5526, quyền số 02/2022-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thế chấp số 135977.23.452.16847610.BĐ được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 831, quyền 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2023 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn 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: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Ngân hàng Q 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 nguyên đơn Ngân hàng Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: ngày 02/12/2022, ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Kim C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1153 và thửa đất số 1539 cho ông Lê Văn H, giá chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 400.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông H được chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 03/01/2023. Đến ngày 17/4/2023, ông H dùng chính hai quyền sử dụng đất này thế chấp cho Ngân hàng Q để vay số tiền 780.000.000 đồng.

[2.2] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H1 thống nhất trình bày việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn H chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay 300.000.000 đồng từ ông Nguyễn Chí C1; thực tế các bên không có ý chí chuyển giao quyền sử dụng đất. Lời trình bày này phù hợp với diễn biến giao dịch, phù hợp với thực trạng quản lý, sử dụng tài sản và phù hợp với chính lời khai của các đương sự khác trong vụ án.

[2.3] Cụ thể, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập từ tháng 12/2022 nhưng từ thời điểm ký hợp đồng cho đến khi phát sinh tranh chấp, toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng trên đất vẫn do bà C, ông H1 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định; ông H không quản lý, sử dụng đất, không nhận bàn giao đất, không đăng ký cư trú, không đầu tư, khai thác hay có bất kỳ hành vi quản lý thực tế nào đối với tài sản nhận chuyển nhượng. Ngay cả theo lời trình bày của ông H thì ông vẫn để cho bà C, ông H1 tiếp tục ở lại trên đất vô thời hạn mà không có thỏa thuận cụ thể về thời điểm giao đất. Đây là tình tiết bất thường, không phù hợp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, đặc biệt trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã bỏ ra số tiền lớn để nhận chuyển nhượng tài sản.

[2.4] Mặt khác, chính ông Nguyễn Chí C1 xác nhận việc ông H giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông C1 nhằm để căn trừ khoản vay 300.000.000 đồng của bà C, ông H1 đối với ông C1; ông C1 là người trực tiếp nhận tiền từ ông H. Điều này cho thấy bản chất thực tế của giao dịch không phải là mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng ý chí đích thực của các bên mà là biện pháp nhằm bảo đảm khoản vay. Ngoài ra, bà C và ông H1 đều khai do cần tiền chữa bệnh, khó khăn kinh tế nên ký các giấy tờ theo yêu cầu của ông C1, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

[2.5] Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu. Từ những chứng cứ, tình tiết nêu trên có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Kim C với ông Lê Văn H là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo của Ngân hàng cho rằng Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng có nghĩa vụ thẩm định thực tế tài sản bảo đảm nhằm xác minh tình trạng pháp lý, hiện trạng quản lý, sử dụng tài sản và chủ thể đang chiếm hữu tài sản. Tuy nhiên, tài liệu hồ sơ thể hiện Ngân hàng không lập biên bản thẩm định hiện trạng đầy đủ; không xác minh việc trên đất có nhà ở, công trình xây dựng và nhiều tài sản gắn liền với đất do người khác quản lý, sử dụng; không ghi nhận ý kiến của những người đang trực tiếp sinh sống trên đất là ông H1, bà C và gia đình. Trong khi đó, tại thời điểm thẩm định, trên đất có nhà ở và người cư trú ổn định công khai, liên tục. Đây là tình tiết mà Ngân hàng hoàn toàn có điều kiện nhận biết nếu thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, thẩm định tài sản bảo đảm.

[3.2] Quan điểm của Ngân hàng cho rằng không biết thừa đất đang do người khác quản lý, sử dụng thực tế là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, trong hoạt động cấp tín dụng có bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, việc kiểm tra, thẩm định tình trạng pháp lý và hiện trạng thực tế của tài sản bảo đảm là nghĩa vụ nghề nghiệp bắt buộc của tổ chức tín dụng nhằm bảo đảm an toàn tín dụng và hạn chế rủi ro. Do đó, nếu Ngân hàng không phát hiện được việc thừa đất đang do người khác quản lý, sử dụng hoặc không nhận diện được bản chất thực tế của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đây là thiếu sót trong quá trình thẩm định, thuộc lỗi của chính Ngân hàng và không thể được xem là căn cứ để xác lập tình trạng ngay tình. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng thừa nhận người trực tiếp dẫn cán bộ Ngân hàng đi thẩm định tài sản không phải là ông H (người đứng tên chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất) mà là ông C1. Trong khi đó, hồ sơ vụ án không thể hiện ông C1 được ông H ủy quyền hợp pháp bằng văn bản để thực hiện việc này. Việc Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thông qua người không có căn cứ chứng minh tư cách đại diện hợp pháp của bên thế chấp cho thấy quy trình thẩm định đã không được

thực hiện đầy đủ, chặt chẽ theo yêu cầu nghiệp vụ. Thiếu sót này càng khẳng định Ngân hàng không áp dụng các biện pháp cần thiết để kiểm tra, xác minh tình trạng thực tế của tài sản trước khi nhận thế chấp. Vì vậy, không có cơ sở xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời, Ngân hàng không thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ quyền lợi với tư cách bên thứ ba ngay tình trong giao dịch này.

[3.3] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Q và ông H được xác lập dựa trên cơ sở quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn H có được từ giao dịch chuyển nhượng giả tạo, vô hiệu. Khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông H không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với hai thửa đất nêu trên; do đó, việc ông H dùng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng cũng không làm phát sinh hiệu lực pháp luật đối với hợp đồng thế chấp. Theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch thế chấp trong trường hợp này phải bị tuyên vô hiệu; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4] Đối với nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng giữa ông Lê Văn H với Ngân hàng Q, cấp sơ thẩm buộc ông H thanh toán số tiền nợ gốc, lãi và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng là phù hợp. Bởi lẽ, ông H thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng, đã nhận đủ tiền vay và vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Việc hợp đồng thế chấp vô hiệu không làm chấm dứt nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Q không có căn cứ chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất sự việc, áp dụng đúng quy định pháp luật, nên cần giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Q 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 phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006283 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 14 - Cần Thơ;
- Đường 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