

**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: 434/2026/DS-PT

Ngày: 11 - 5 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tín dụng và hợp đồng thế
chấp

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Thái Quang Hải.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 11 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 213/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Tấn T, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ S, ấp M, xã K, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là Tổ S, ấp M, phường A, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 327B, Trần Q, phường B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 1/13B, Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 1/13B, Lý T, phường N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

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

1. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 1/13B, Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 1/13B, Lý T, phường N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng L; địa chỉ: Số 27, Trần B, Khu vực T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 27, Trần B, Khu vực T, phường A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thanh Y, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 577/24, Trần Q, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số 577/24, Trần Q, phường B, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

5. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp Phương Quới A, xã P, huyện H, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp Phương Quới A, xã B, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

6. Ông Lê Minh Â, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 132/G, Liên tổ 1-2, Nguyễn V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 132/G, Liên tổ 1-2, Nguyễn V, phường T, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

7. Bà Lê Thị Cẩm U, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 108/49/38, đường B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số 108/49/38, đường B, phường N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

8. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T (sau đây gọi là VP); địa chỉ: Số 89, Láng H, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là số 89, Láng H, phường Đ, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Vương Lê Vĩnh I, Trưởng Bộ phận xử lý nợ (có mặt); ông Nguyễn Công U, Chuyên viên xử lý nợ (có mặt) và ông Vuơ Chí M, Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt); cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 3, số 52-54, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2026).

9. Công ty Cổ phần MBN (sau đây gọi là J); địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà C, số 219, phố T, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là Tầng 15, Tòa nhà C, số 219, phố T, phường Y, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty: Ông Vương Lê Vĩnh I, Trưởng Bộ phận xử lý nợ Miền Tây (có mặt); ông Nguyễn Công U, Chuyên viên xử lý nợ (có mặt); ông Đoàn Trung Ê, Chuyên viên xử lý nợ Miền Tây (vắng mặt) và ông Vuơ Chí M, Chuyên viên xử lý nợ (vắng mặt); cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 3, số 52-54, Trần V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Tầng 1, số 52-54, Trần V, phường C, thành phố Cần Thơ), (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2026).

10. Văn phòng Công chứng O; địa chỉ: Số 284, Võ V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là số 284, Võ V, phường B, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hải Đ, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ có đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 10/3/2023, ông Nguyễn Hải Đ có vay của bà Huỳnh Thị L số tiền 800.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn vay là 02 năm, thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng, phía bà L thu trước 01 tháng, việc vay có làm biên nhận nợ, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng hình thức ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị L, thửa đất 804, tờ bản đồ số 6, diện tích 1046.1m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, hợp đồng được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 10/3/2023. Sau khi vay tiền ông Đ đã đóng lãi cho bà L được 56.000.000 đồng, ông Đ vẫn quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất cho đến nay. Nay ông Đ phát hiện vào ngày 05/9/2023 bà L cùng chồng là ông Trần Văn H đã tiếp tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn G, được Văn phòng Công chứng L công chứng, ông G đã đăng ký chính lý sang tên. Hiện nay ông G lại tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất này để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

Nay ông Nguyễn Hải Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng V và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Nguyễn Hải Đ; ông Đ đồng ý trả lại cho bà L số tiền 800.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản tự khai ngày 22/4/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày:

Vào ngày 10/3/2023, qua môi giới đất giới thiệu cho bà và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.046.1m², thửa đất số 804, tờ bản đồ số 6, tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá 800.000.000 đồng, theo văn bản công chứng số 493, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, do công chứng viên Nguyễn Văn B công chứng ngày 10/3/2023. Sau đó cùng ngày ông Đ có yêu cầu bà L ký biên bản thỏa thuận về việc cầm miếng đất trên, cũng với giá 800.000.000 đồng, nhưng không ra công chứng, mục đích để khi ông Đ có điều kiện sẽ mua lại miếng đất trên và có thỏa thuận nếu không đóng lãi quá 03 tháng (90 ngày) thì bà L được quyền bán để thu hồi vốn.

Hai bên đồng ý giao kèo trong biên bản thỏa thuận cụ thể: Lãi suất 01 tháng là 28.000.000 đồng, ông Đ đã đóng lãi được 01 tháng (tháng 4/2023) là 28.000.000 đồng (qua môi giới), môi giới đưa lại bà 24.000.000 đồng, cộng với tiền thế chân là 28.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng ông Đ chuyển qua môi giới đưa lại cho bà số tiền 56.000.000 đồng. Kể từ tháng 5/2023 ông Đ không biết lý do gì mà không đóng lãi theo thỏa thuận, thỏa thuận quá 03 tháng (90 ngày) không đóng lãi thì bà L có quyền sang tên và bán thu hồi vốn.

Đến tháng 8/2023, đã nhiều lần bà L yêu cầu phía môi giới liên hệ với ông Đ để đóng lãi, nếu không sẽ sang tên bán thu hồi vốn, nhưng phía ông Đ không trả lời. Sau khi sang tên giấy chủ quyền đất, bà L có nhờ môi giới bán lại để thu hồi vốn, ngày tháng không nhớ rõ. Giá bán ghi trong hợp đồng là 01 tỷ đồng, nhưng thực tế bà L nhận 830.000.000 đồng, còn lại 170.000.000 đồng là tiền cò cho môi giới và chi phí đóng thuế. Bà L yêu cầu Tòa án xem xét:

+ Việc ông Đ đã vi phạm hợp đồng thỏa thuận mà lại khởi kiện và yêu cầu hủy hợp đồng là không có cơ sở pháp luật; Việc ông Đ đồng ý ký mua bán là rõ ràng theo quy định pháp luật, hiện tại miếng đất bà L đã bán lại cho ông G, nhà ở Bình Thủy để thu hồi vốn là rõ ràng, đúng quy định pháp luật, tại Văn phòng Công chứng L. Nay ông Đ muốn mua lại miếng đất trên thì tìm ông G để thương lượng.

+ Hiện tại bà L đang bị bệnh nên xin vắng mặt trong phiên xét xử.

- Tại Bản tự khai, biên bản đối chất, bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Vào năm 2023, bà Nguyễn Thị Thanh Y, địa chỉ tại số 517, Trần Q, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ là người ở xóm, cùng với ông Võ Nhựt X có nhờ ông G đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên từ bà Huỳnh Thị L, người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận giá cả, thanh toán đều do bà Y, ông X thực hiện, ông G chỉ đứng tên dùm. Ngoài ra, thủ tục giấy tờ thì ông G có ủy quyền cho các ông Nguyễn Hữu K, Lê Minh Á đi làm dùm; Hiện nay quyền sử dụng đất này đã thế chấp để vay ngân hàng; Sau khi vay ngân hàng thì tiền vay ông G đã chuyển khoản cho ông X và ông Á nhận.

Nay các bên tranh chấp với chủ đất cũ thì ông G không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án mời các ông bà có tên như trên để giải quyết.

- Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K trình bày:

Vào năm 2023, ông K có nhận ủy quyền để làm thủ tục chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hải Đ sang cho bà Huỳnh Thị L và từ bà L sang cho ông G, sau khi được ủy quyền ông K không giữ giấy tờ hồ sơ gì hết, nay ông K xin làm bản tự khai này và xin vắng mặt do bận việc gia đình.

- Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Á trình bày:

Vào năm 2023, ông Á có nhận ủy quyền để làm thủ tục chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hải Đ sang cho bà Huỳnh Thị L và từ bà L, sau khi được ủy quyền ông Á không giữ giấy tờ hồ sơ gì hết; Sau đó khi nhóm ông G, bà Nguyễn Thị Thanh Y

nhận chuyển nhượng lại từ bà L, ông A có cho mượn tiền, sau khi ông G vay ngân hàng được thì có trả lại cho ông A, số tiền này ông A không nhớ rõ bao nhiêu, phần còn dư thì ông A giao lại cho bà Y; Nay ông A xin làm bản tự khai này và xin vắng mặt do bận việc gia đình.

- Tại Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm U trình bày:

Vào năm 2023, bà U có cùng với các ông Nguyễn Hữu K, Lê Minh A được bà Huỳnh Thị L ủy quyền cho đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, thửa đất tại Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, mặc dù có tên trong giấy ủy quyền nhưng bà U có trực tiếp đi làm hồ sơ này không thì hiện này bà không nhớ, do có khi ông A đi làm hoặc ông K đi làm; Ngoài ủy quyền này ra thì bà U không có làm công việc nào khác cho bà L và bà U cũng không có nhận tiền gì trong ủy quyền này; Nay do bà U cũng bận nhiều việc nên xin Tòa án xét xử vắng mặt.

- Tại Văn bản số 121/VPCC ngày 30/12/2024 và số 73/VPCC ngày 30/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 2675; quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 05/9/2023, về trình tự công chứng cho hai bên giao kết hợp đồng, Công chứng viên của Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật khác có liên quan.

Kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng bận giải quyết nhiều việc nên xin xét xử vắng mặt.

- Tại Văn bản số 42/NTKO-VP ngày 18/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng O trình bày:

Vừa qua Văn phòng Công chứng O đã nhận được Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2025/QĐST-DS, ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ với bị đơn bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Văn G. Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng thì có ý kiến như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2521, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2023 giao kết giữa bên thế chấp ông Nguyễn Văn G với bên nhận thế chấp Ngân hàng V – Chi nhánh Cần Thơ đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng O chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Văn phòng Công chứng O đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 25/9/2023, ông Nguyễn Văn G có thỏa thuận vay vốn tại Ngân hàng V với số tiền là 1.270.000.000 đồng, với thời gian vay, lãi suất như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng LN2309210334610;

+ Hợp đồng cho vay LN2309260380104 ngày 29/9/2023 với số tiền 211.600.000 đồng;

+ Ngoài ra, vào ngày 29/9/2023, ông Nguyễn Văn G có vay thêm thẻ tín dụng với số tiền là 63.202.700 đồng, tính tròn 63.000.000 đồng theo Hợp đồng số 377-P-7977355;

Việc vay có thể chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 1046.1m², thửa số 804, tờ bản đồ số 6, loại đất CLN; tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn Văn G đứng tên; Hợp đồng thế chấp có công chứng, đăng ký đúng quy định của pháp luật.

Vào ngày 29/6/2024, Ngân hàng V đã ký hợp đồng mua bán nợ với Công ty J, cùng với phụ lục hợp đồng, nội dung đối với khoản vay có tài sản đảm bảo là bán nợ 90%, còn khoản vay không đảm bảo bán nợ 10%.

Tính đến ngày 31/7/2024, ông G còn nợ tổng 03 khoản vay là 1.685.978.485 đồng (gồm nợ gốc 1.541.907.585 đồng và nợ lãi 144.070.898 đồng).

Hiện tạm tính đến ngày 18/02/2025, Ngân hàng V yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng nợ gốc 147.870.488 đồng, nợ lãi 36.494.228 đồng, tổng cộng gốc, lãi là 184.364.716 đồng; Công ty J yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải trả nợ gốc 1.394.037.097 đồng và nợ lãi 251.098.094 đồng, tổng cộng gốc, lãi là 1.645.135.191 đồng. Trường hợp ông G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, phát mãi để thi hành án.

- Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, Văn phòng Công chứng N trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên không thu thập được lời khai.

- Tại phiên tòa:

+ *Đại diện của nguyên đơn trình bày vào ngày 26/6/2025:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G; Tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất 804, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1046.1m², loại đất CLN; tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ; Với căn cứ là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản. Đồng thời, ông Nguyễn Hải Đ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng V; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Đ, ông Đ đồng ý trả lại cho bà L số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa tiếp tục ngày 16/7/2025 đại diện

của nguyên đơn xin xét xử vắng mặt.

+ *Đại diện của Ngân hàng V và Công ty J trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Nguyễn Văn G phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng V và Công ty J đối với 02 Hợp đồng tín dụng số LN2309210334610 và số LN2309260380104 với tỷ lệ trả nợ tính đến ngày 16/7/2025 như sau:

Phải trả cho Ngân hàng nợ gốc 147.870.489 đồng và nợ lãi trong hạn 4.212.612 đồng, nợ lãi quá hạn 38.278.475 đồng, nợ lãi chậm trả là 575.915 đồng, tổng nợ lãi là 43.067.002 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là **190.937.491 đồng**.

Phải trả cho Công ty J nợ gốc là 1.330.834.396 đồng và nợ lãi trong hạn 37.913.509 đồng, nợ lãi quá hạn 344.506.275 đồng, nợ lãi chậm trả 5.183.245 đồng, tổng nợ lãi là 387.603.030 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là **1.718.437.425 đồng**.

Và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông G trả xong nợ.

Đối với Hợp đồng cấp thẻ tín dụng với số tiền 63.000.000 đồng thì Công ty J và Ngân hàng V rút lại yêu cầu khởi kiện phần này.

Trường hợp nếu ông Nguyễn Văn G không trả nợ gốc, lãi của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng và Công ty J đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên để thu hồi nợ.

+ *Bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:* Thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của bà L, ông H (do nhóm ông nhiều người và giao cho ông G đứng tên), ông G có thể chấp quyền sử dụng đất này để vay ngân hàng với số nợ như Ngân hàng V và Công ty J trình bày. Nay ông G đồng ý trả nợ gốc, lãi như yêu cầu của Ngân hàng V và Công ty J với tổng cộng nợ gốc, lãi là **1.909.374.916 đồng**, nếu ông G không trả được nợ thì ông G đồng ý xử lý, phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ. Ngoài ra, nếu nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ đồng ý trả hết nợ cho Ngân hàng V và Công ty J thì ông G đồng ý công nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Hải Đ đứng tên.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Y trình bày:* Bà Y có giới thiệu quyền sử dụng đất này cho ông G và ông X mua, còn giao dịch ký hợp đồng cụ thể như thế nào thì bà Y không rõ.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 155; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 120; Điều 133; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 325; Điều 401; Điều 402; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103, 107 Luật các Tổ chức tín dụng 2024; 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. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L, được Văn phòng Công chứng N, công chứng số 493, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/3/2023;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G, được Văn phòng Công chứng L, công chứng số 2675, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2023;

- Hợp đồng thế chấp số LN2309210334610, ngày 25 tháng 9 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T – Chi nhánh Cần Thơ, được Văn phòng Công chứng O, công chứng số 2521, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/9/2023;

- Tài sản của 03 hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng đất thửa đất 804, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1.046,1m², loại đất CLN; tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01834, được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 15/10/2014; Chính lý đăng ký tặng cho ông Nguyễn Hải Đ ngày 14/10/2022; Đăng ký chính lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L ngày 15/5/2023; Đăng ký chính lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G ngày 11/9/2023 và ông Nguyễn Văn G đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T ngày 25/9/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN;

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T số nợ gốc: **147.870.489 đồng**; Lãi trong hạn **4.212.612 đồng**; lãi quá hạn **38.278.475 đồng**; lãi chậm trả **575.915 đồng**; Tổng cộng gốc, lãi là **190.937.491 đồng** (Một trăm chín mươi triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi một đồng) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tính từ ngày 17/7/2025 cho đến khi trả xong nợ.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G phải có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần MBN số nợ gốc: **1.330.834.396 đồng**; lãi trong hạn **37.913.509 đồng**; lãi quá hạn **344.506.275 đồng**; lãi chậm trả **5.183.245 đồng**; Tổng cộng gốc, lãi là **1.718.437.425 đồng** (Một tỷ bảy trăm mười tám triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi lăm đồng) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tính từ ngày 17/7/2025 cho đến khi trả xong nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Văn G không trả được toàn bộ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản sau đây để thi hành án: Quyền sử dụng đất thửa đất 804, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1.046,1m², loại đất CLN; tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01834, được UBND

huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 15/10/2014; chỉnh lý đăng ký tặng cho ông Nguyễn Hải Đ ngày 14/10/2022; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L ngày 15/5/2023; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G ngày 11/9/2023 và ông Nguyễn Văn G đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T ngày 25/9/2023, theo Hợp đồng thế chấp số LN2309210334610, ngày 25 tháng 9 năm 2023.

3. Đối với các tài sản sau đây thì chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Nguyễn Hải Đ được quyền ưu tiên mua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Các tài sản gồm:

- Dành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 804 nêu trên cho ông Nguyễn Hải Đ có tài sản gắn liền với đất là:

+ 01 căn nhà mái tole, vách tole cũ, đòn tay khung gỗ tạp, nền móng bê tông lát gạch men, cửa sau khung gỗ cũ, cửa trước là cửa kéo, mặt nhà trước tole + khung cửa sổ sắt, chất lượng 40%; diện tích ngang 8,4m x dài 12,7m = 106,68m²;

+ Phần mộ cột bê tông cốt thép, mái tole, nền lát gạch men, đòn tay sắt tráng kẽm, bên trong có 03 ngôi mộ đá của người thân trong gia đình ông Đ; diện tích ngang 6,1m x dài 4,2m = 25,62m²;

+ Cây trồng gồm: 05 cây dừa loại 1; 02 cây xoài loại A; 01 cây Điều loại A; 01 cây mận loại A.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn G trình bày nếu ông Nguyễn Hải Đ trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần MBN thì ông G sẽ đồng ý công nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Hải Đ đứng tên.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần MBN về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G trả nợ đối với hợp đồng tín dụng thẻ với số tiền **63.000.000 đồng**, do rút yêu cầu.

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

Ngày 06/8/2025, nguyên đơn ông Đ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/5/2026:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:*

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với bà L là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, ông Đ vay của bà L số tiền 800.000.000 đồng, khi vay tiền thì có đóng lãi cho bà L 01 tháng đầu tiên với số tiền 56.000.000 đồng và gửi tiền đóng lãi thêm 02 tháng nữa thông qua ông M (là môi giới), không có làm biên nhận, nay ông M đã trốn khỏi địa phương, không biết hiện nay ở đâu. Nhà ông Đ thường

xuyên đóng cửa, do ông Đ và gia đình đi làm ở Đồng Nai, lâu lâu mới về nhà một lần, hiện nay đang đóng cửa. Khi ông G thế chấp vay tiền thì Ngân hàng không có xuống thăm định. Khi khởi kiện thì ông Đ mới biết bà L đã sang tên QSDĐ và bà L chuyển nhượng cho ông G, ông G đem thế chấp vay tiền tại Ngân hàng.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G; ông Đ đồng ý trả lại cho bà L số tiền vốn 800.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng V và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Nguyễn Hải Đ.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Đại diện Ngân hàng V cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông G và ông G đem thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng V, trước khi cho vay thì Ngân hàng có xuống thăm định, định giá đất, có nhà trên đất nhưng lúc đó nhà đóng cửa không có người ở và do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nên không có thẩm định, định giá nhà, chỉ biết nhà nằm trên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G nên xác định là tài sản của ông G, khi thẩm định thì do bà L dẫn đi, vì bà L được cấp giấy chứng nhận trước đó, nay đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

+ *Tại phiên tòa ngày 18/3/2026, bị đơn ông G cho rằng:* Ông đứng tên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L giùm bà Y và đã trả đủ tiền cho bà L theo hợp đồng chuyển nhượng, khi chuyển nhượng thì có chỉ vị trí đất. Sau đó, ông thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng V, trước khi cho vay thì Ngân hàng có xuống thăm định đất, ông không có nói nhà của ai, lúc đó nhà đóng cửa không có người ở. Số tiền vốn và tiền lãi đúng như bản án sơ thẩm đã tuyên, sau khi xét xử sơ thẩm thì ông không có kháng cáo.

+ *Tại phiên tòa ngày 18/3/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Y thống nhất với lời trình bày của ông G.*

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

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/3/2023 giữa ông Đ với bà L, giữa bà L với ông G; không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông G với Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần ba, nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Nguyễn Văn G, bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh Y, ông Nguyễn Hữu K, ông Lê Minh A, bà Lê Thị Cẩm U, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V và Công ty J, ông Đoàn Trung Ê, ông Vuur Chí M, Văn phòng Công chứng O vắng mặt không rõ lý do; Văn phòng Công chứng L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông Đ là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2025 xác định: Căn nhà trên thửa đất số 804 của ông Đ cách đường giao thông nông thôn 8,6m, nhà chiều ngang 08m, chiều dài 12,8m, diện tích 102,4m². Nếu tính tổng diện tích đất từ điểm cuối căn nhà đến giáp đường giao thông nông thôn chiều ngang 8,2m, chiều dài 21,4m (làm tròn 22m), diện tích 180,4m². Ngoài ra, trên đất còn có một phần nhà mô chiều ngang một cạnh là 02m, một cạnh là 0m; chiều dài một cạnh 8,5m và một cạnh là 6,5m; diện tích 7,5m².

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đ về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L, được các bên lập thành văn bản và được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 10/3/2023; cùng ngày 10/3/2023, giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L có làm văn bản thỏa thuận với nội dung ông Đ vay thế chấp của bà L với số tiền 800.000.000 đồng bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và đồng thời thỏa thuận trường hợp bên ông Đ vi phạm đóng lãi trễ quá 90 ngày (03 tháng) hoặc không đóng lãi hàng tháng, thì bên ông Đ chấp nhận cho bên bà L được quyền sang tên quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn bà L trình bày phía ông Đ chỉ đóng lãi được 01 tháng và đóng tiền dần chân được 01 tháng tổng cộng là 56.000.000 đồng, từ tháng 5/2023 không tiếp tục đóng lãi, nên vào ngày 15/5/2023 bà L đã đi đăng ký chỉnh lý sang tên bà L và tháng 9/2023 bà L, ông H (chồng của bà L) đã tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ này cho ông Nguyễn Văn G; đại diện nguyên đơn ông Đ cũng thừa nhận có đóng lãi cho bà L được 01 tháng là 56.000.000 đồng

và có gửi tiền đóng lãi thêm 02 tháng nữa qua ông M (là môi giới), nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, chỉ có cơ sở xác định sau khi vay tiền của bà L thì ông Đ chỉ đóng lãi được 01 tháng duy nhất và dần chậm 01 tháng, từ đó đến nay ông Đ ngưng đóng lãi luôn cho bà L. Như vậy, theo khoản 1 Điều 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”*. Đồng thời, tại khoản 6 Điều 402 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định: *“Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Nguyễn Hải Đ ký kết với bà Huỳnh Thị L, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đây là loại hợp đồng thỏa thuận có điều kiện là bên bán nêu trả lãi trên số tiền chuyển nhượng hàng tháng đầy đủ thì sẽ được chuộc lại đất và nếu không trả lãi quá thời hạn 90 ngày (03 tháng) thì xem như đã phát sinh hợp đồng chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được quyền đăng ký sang tên, chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà L là loại hợp đồng có điều kiện và điều kiện đã phát sinh khi ông Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền lãi, không phải là hợp đồng giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản, nên hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh hiệu lực. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được công chứng và đăng ký theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G, thì theo Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”*. Đồng thời, tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.”*. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H với ông G các bên cũng đã lập hợp đồng bằng văn bản, hợp đồng có công chứng và ông G cũng đã đăng ký được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ chính lý chuyển tên ngày 11/9/2023, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng không có tranh chấp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của khởi kiện nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng V. Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024) và Điều 298 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên phát sinh hiệu lực. Ngoài ra, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất này không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nào; không có tranh chấp; Ngân hàng V là người ngay tình trong giao dịch dân sự này. Đồng thời, các giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất trước đó có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng V và Công ty J về việc phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2309210334610, ngày 25/9/2023 giữa ông G với Ngân hàng V là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm có áp dụng Án lệ số 11 ngày 14/12/2017 để giành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng QSDĐ, nhưng chưa nêu cụ thể diện tích đất gắn liền với nhà ra tới giáp đường GTNT là bao nhiêu và cũng chưa trừ diện tích nhà mở ra, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V và Công ty J về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn G trả nợ trong hợp đồng tín dụng, các đương sự không có kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Từ những nhận định tại mục [4], [5] và [6] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ là không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ. Đồng thời, có điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên nguyên đơn ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 1.840.000 đồng. Do kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu số tiền này và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật TTDS.

[10] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/3/2023 giữa ông Đ với bà L, giữa bà L với ông G; không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông G với Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của Tòa án nhân dân quận khu vực 1 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải Đ về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa ông Nguyễn Hải Đ với bà Huỳnh Thị L, được Văn phòng Công chứng N, công chứng số 493, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/3/2023;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa bà Huỳnh Thị L, ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn G, được Văn phòng Công chứng L, công chứng số 2675, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/9/2023;

- Hợp đồng thế chấp số LN2309210334610, ngày 25 tháng 9 năm 2023 giữa ông Nguyễn Văn G với Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T – Chi nhánh Cần Thơ, được Văn phòng Công chứng O, công chứng số 2521, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/9/2023;

- Tài sản của 03 hợp đồng nêu trên là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 804, tờ bản đồ số 6, diện tích là 1.046,1m², loại đất CLN; tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đ, xã T, thành phố Cần Thơ); theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01834, được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 15/10/2014; chỉnh lý đăng ký tặng cho ông Nguyễn Hải Đ ngày 14/10/2022; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L ngày 15/5/2023; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G ngày 11/9/2023 và ông Nguyễn Văn G đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T ngày 25/9/2023.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN.

*- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T số nợ gốc: **147.870.489 đồng**; Lãi trong hạn **4.212.612 đồng**; Lãi quá hạn **38.278.475 đồng**; lãi chậm trả **575.915 đồng**; Tổng cộng gốc, lãi là **190.937.491 đồng** (Một trăm chín mươi triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi một đồng) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tính từ ngày 17/7/2025 cho đến khi trả xong nợ.*

*- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn G phải có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần cổ phần MBN số nợ gốc: **1.330.834.396 đồng**; Lãi trong hạn **37.913.509 đồng**; Lãi quá hạn **344.506.275 đồng**; Lãi chậm trả **5.183.245 đồng**; Tổng cộng gốc, lãi là **1.718.437.425 đồng** (Một tỷ bảy trăm mười tám triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn*

bốn trăm hai mươi lăm đồng) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tính từ ngày 17/7/2025 cho đến khi trả xong nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Văn G không trả được toàn bộ số nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản sau đây để thi hành án: Quyền sử dụng đất thửa đất số 804, tờ bản đồ số 06, diện tích là 1.046,1m², loại đất CLN (trừ một phần đất nhà mồ chiều ngang một cạnh là 02m, một cạnh là 0m; chiều dài một cạnh 8,5m và một cạnh là 6,5m; diện tích 7,5m²); tọa lạc Ấp Đ, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01834, được UBND huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 15/10/2014; chỉnh lý đăng ký tặng cho ông Nguyễn Hải Đ ngày 14/10/2022; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L ngày 15/5/2023; đăng ký chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G ngày 11/9/2023 và ông Nguyễn Văn G đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T ngày 25/9/2023, theo Hợp đồng thế chấp số LN2309210334610, ngày 25 tháng 9 năm 2023 và trên đất có một số cây trồng.

2.3. Dành quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất chiều ngang 8,2m, chiều dài 2,2m, diện tích 180,4m², thuộc một phần thửa đất số 804, tờ bản đồ số 06 nêu trên cho ông Nguyễn Hải Đ, có tài sản gắn liền với đất là: 01 căn nhà mái tole, vách tole cũ, đòn tay khung gỗ tạp, nền móng bê tông lát gạch men, cửa sau khung gỗ cũ, cửa trước là cửa kéo, mặt nhà trước tole + khung cửa sổ sắt, chất lượng 40%; diện tích ngang 08m x dài 12,8m = 102,4m² và trên đất có một số cây trồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn G trình bày nếu ông Nguyễn Hải Đ trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty Cổ phần MBN thì ông G sẽ đồng ý công nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Hải Đ đứng tên.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần MBN về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn G trả nợ đối với hợp đồng tín dụng thế với số tiền **63.000.000 đồng**, do rút yêu cầu.

(Đính kèm bản trích đo địa chính ngày 06/5/2026)

3. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (tại mục 4 và 5 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hải Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001905 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, xem như ông Nguyễn Hải Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 1.840.000 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Hải Đ phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu 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 1 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 1 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn