TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 771/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 08 -2026
V/v " *Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hùng

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: La Thành Tân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 08 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 453/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 07 năm 2026 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2026/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 07 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: 9 ấp A, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1986;

Địa chỉ: G ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B): Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1990; địa chỉ: E, ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 6 năm 2026); có mặt.

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1982; có mặt.

2. Bà Phạm Châu D, sinh năm 1981; có mặt.

Cùng địa chỉ: 6 ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1955; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1958; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 2001; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Lê Văn B1, sinh năm 1965;

5. Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: C Khu phố F, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B1 và bà Q: Ông Nguyễn Huy P1, sinh năm 1988; địa chỉ: B khu phố F, phường P, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 02 năm 2026); có đơn xin xét xử vắng mặt .

6. Ngân hàng TMCP C; địa chỉ A T, phường C, Thành phố Hà Nội. Người đại diện cho Ngân hàng TMCP C: ông Nguyễn Tiến V - Quyền Giám đốc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP C; có văn bản xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

+ Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1984 - Nhân viên quản lý nợ có vấn đề Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (theo văn bản ủy quyền lại số 519/UQ-CNTTG-TCTH ngày 04/11/2025 của Q.Giám đốc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7); có mặt.

+ Ông Trần Minh T3, Phó phòng tổ chức Tổng hợp Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (theo văn bản ủy quyền lại số 519/UQ-CNTTG-TCTH ngày 04/11/2025 của Q.Giám đốc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7); có mặt.

7. Công ty TNHH T8; địa chỉ: A, khu phố A, N, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật ủa Công ty TNHH T8 và quản lý Chợ T8: Ông Lê Minh T - Giám đốc; địa chỉ: ấp A, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH T8 và quản lý Chợ T8: Ông Võ Thanh T4, sinh năm 1991; địa chỉ: B, khu phố B, Phường S, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 12 năm 2025); có mặt.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Thanh T4 trình bày:

Gia đình ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B có thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long, diện tích 3.512,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS04409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/7/2022. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T, bà B đã cho ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D thuê quyền sử dụng diện tích đất nêu trên, trên đất có căn nhà gỗ tạm, chuồng dê và các tài sản khác gắn liền với đất. Ông T, bà B đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/07/2022 tại Văn phòng C1. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 25/7/2022 đến ngày 24/7/2027. Mục đích cho thuê sử dụng đất là để ở và chăn nuôi. Giá thuê là 18.000.000 đồng/tháng, thanh toán vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Tuy nhiên, từ năm 2022 đến nay ông P và D không thực hiện việc trả tiền thuê đất như thỏa thuận giữa hai bên.

Ông T, bà B đã nhiều lần liên hệ với ông P, bà D để yêu cầu thanh toán tiền thuê đất và yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã thực hiện việc ký kết tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông P, bà D không hợp tác, không trả tiền thuê quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất theo hợp đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Ông P, bà D liên đới có trách nhiệm di dời nhà và toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất của nguyên đơn, trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 tại ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long với diện tích 3.512,5m² theo hiện trạng ban đầu.

- Buộc ông P, bà D liên đới có trách nhiệm trả số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà hai bên đã ký, tính từ ngày 25/7/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 18.000.000 đồng x 46 tháng = 828.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/5/2021 giữa ông B1 với bị đơn, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký sang tên đúng quy định, không có chứng cứ thể hiện hợp đồng trái quy định pháp luật; Hợp đồng ký kết đã quá 04 năm 5 tháng nên đã quá thời hiệu yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng. Ông T là người thứ ba ngay tình, đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của ông B1 ngày 20/6/2022, hợp đồng được công chứng, chứng thực và được Ngân hàng TMCP C nhận thế chấp theo hợp đồng ngày 03/8/2022. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 149 Bộ luật dân sự và điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu phản tố này. Giữ nguyên hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp hợp pháp đã được công chứng, đăng ký.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá của Hội đồng định giá và không có ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D) là ông Huỳnh Minh T5 trình bày:

Thửa đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị T1 tặng cho ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D vào ngày 23/4/2018. Vào năm 2019, ông P, bà D có thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng B3 - Chi nhánh huyện M, tỉnh Bến Tre. Đến ngày 14/5/2021 thì ông P, bà D không có khả năng trả nợ gốc và lãi của Ngân hàng B3 (số tiền nợ gần 02 tỉ đồng). Thông qua người quen giới thiệu một người tên là Phạm Minh M ở B là người có tiền cho vay. Ông P, bà D có hỏi vay ông M số tiền để trả nợ Ngân hàng như nói trên nhưng ông M ra điều kiện là phải làm thủ tục sang tên cho ông M cả hai thửa đất số 421, tờ bản đồ số 11 diện tích 5.429,6m² và thửa 21, tờ bản đồ số 01 diện tích 3.512,5m² cùng tọa lạc xã P của ông P, bà D thì ông M mới đồng ý cho vay.

Hai bên có đến Văn phòng C2 ngày 17/12/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M mới cho vay tiền trả ngân hàng nhưng không có sang tên qua cho ông M.

Cùng ngày 17/12/2020 ông M với ông P, bà D có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 21 (bên ông M cho vợ chồng ông P, bà D thuê lại đất) với giá thuê là 66.000.000đ/tháng. Ông P, bà D có đóng lãi cho ông M được vài tháng nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu, đưa bằng tiền mặt không có ghi biên nhận gì.

Ngày 14/5/2021, ông Phạm Minh M ký hợp đồng ủy quyền cho bà D làm thủ tục sang tên thửa đất 21 cho ông Lê Văn B1, hai bên ký hợp đồng công chứng tại Văn Phòng C2. Ông P, bà D đã trả nợ vay cho ông Phạm Minh M xong cả vốn lẫn lãi. Cùng ngày, nên hai bên có đến Văn phòng C2 để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất nói trên. Hiện nay ông P, bà D không còn nợ nần hay liên quan gì với ông Phạm Minh M.

Ông P, bà D có biết ông Lê Văn B1 có cho vay tiền và cách cho vay cũng phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 21 nói trên cho ông B1 trước để làm tin thì ông B1 mới cho Ông P, bà D vay tiền.

Đến ngày 14/5/2021, ông P, bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Lê Văn B1 đứng tên thửa 21 để được vay tiền. Ông P, bà D có nhận của ông B1 số tiền là 900.000.000 đồng. Cùng ngày 14/5/2021 hai bên có làm văn bản thỏa thuận nội dung trong vòng 06 tháng vợ chồng ông P, bà D phải chuộc lại thửa đất nói trên với giá 900.000.000 đồng và mỗi tháng ông P, bà D phải đóng lãi cho ông B1 45.000.000 đồng (theo mức lãi suất 5%/tháng). Ông P, bà D có đóng lãi cho ông B1 bằng tiền mặt nhiều lần nhưng không có ghi biên nhận, không cung cấp được cho Tòa án. Chỉ có 01 lần bà D chuyển tiền trả lãi 45.000.000 đồng cho ông B1 thông qua dịch vụ chuyển tiền của V2, có cung

cấp cho Tòa án. Mặt dù thửa 21 nói trên đã chuyển nhượng cho ông B1 nhưng trên thực tế thì ông B1 không có quản lý, sử dụng ngày nào.

Ngày 20/6/2022, thì ông B1, bà Q tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 21 nói trên qua cho ông Lê Minh T, vợ chồng ông P, bà D không hay biết. Sau đó khoản 01 tháng thì ông B1 có gọi điện thoại kêu bà D qua Thành phố B để ký hợp đồng thuê đất với ông T, bà B nên mới có hợp đồng thuê đất ngày 25/7/2022. Từ trước đến nay ông T, bà B không có đến đất thửa 21 nói trên để làm bất cứ việc gì.

Trên thửa đất số 21 hiện nay có căn nhà tường diện tích khoảng 60m² do ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị T1 (là cha mẹ của anh P) và anh Nguyễn Thanh N (là con của ông P, bà D) đang ở tại đây từ trước đến nay, ngoài ra trên thửa đất này hiện có 03 ngôi mộ trên đất và một số cây trồng, chuồng trại do ông D1, bà T1 xây dựng.

Đến ngày 03/8/2022 ông T, bà B đã thế chấp thửa đất số 21 tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (nay là tỉnh Đồng Tháp) để vay vốn. Việc ông T, bà B thế chấp thửa đất 21 tại Ngân hàng TMCP C vào ngày 03/8/2022 là hoàn toàn sai pháp luật. Bởi vì ngay từ đầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với ông B1 đã sai pháp luật cho nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng sai theo.

Bị đơn ông P, bà D không đồng ý trả tiền thuê đất cho ông T, bà B với số tiền 828.000.000đồng. Bị đơn không đồng ý di dời nhà và toàn bộ tài sản ra khỏi thửa đất số 21 trả cho nguyên đơn.

Do đó bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q với ông Lê Minh T tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.512,5m² tọa lạc xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Minh T đối với thửa đất 21 được cấp giấy chứng nhận ngày 06/7/2022.

- Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 195/2022/HĐBĐNHCT762 ngày 03/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (nay là tỉnh Đồng Tháp) với ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn P, Phạm Châu D với ông Lê Văn B1 tại thửa 21 nêu trên. Bị đơn đồng ý hoàn trả lại ông Lê Văn B1 số tiền đã vay là 900.000.000 đồng. Đồng ý trả cho ông B1 tiền lãi theo lãi suất nhà nước quy định.

Ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q là ông Nguyễn Huy P1 trình bày:

Ngày 14/5/2021 ông B1 và vợ chồng ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 (số C, quyển 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) giá trị 900.000.000 đồng và đã giao tiền đầy đủ theo hợp đồng. Sau đó ông đã tiến hành hoàn tất các thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Đến ngày 20/6/2022 ông và ông T đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 (số C, quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) giá trị 500.000.000 đồng và đã nhận tiền đầy đủ từ bên mua. Sau khi ký mua bán với ông T thì ông có kết nối cho ông T và chủ cũ mảnh đất (vợ chồng Phong D2) thỏa thuận với nhau về việc thuê đất để canh tác, các bên tự ký kết hợp đồng, ông không tham gia vì đã hết quyền hạn đối với thửa đất đã bán cho ông T.

Nay ông B1 có yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/5/2021 đối với thửa 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Văn B1 và ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2022 đối với thửa 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) giữa ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q và ông Lê Minh T.

- Xem xét thời hiệu khởi kiện tuyên hủy các hợp đồng trong yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá của Hội đồng định giá và không có ý kiến gì khác.

Ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị T1 trình bày:

Vợ chồng ông D1, bà T1 cho biết nguồn gốc thửa đất 21, diện tích 3.512,5m^2 là của cha mẹ ông D1 để lại cho ông. Ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này nhưng do đất cấp cho hộ nên khi vay tiền cả nhà đi ra Ngân hàng ký tên trong khi ông lớn tuổi đi lại khó khăn nên ông chuyển sang tên cho con ông là Nguyễn Văn P để ông P vay tiền Ngân hàng làm ăn cho dễ. Trên thửa đất có căn nhà của cha mẹ ông cất, ông sống chung cha mẹ ông, đến tháng 8/2025 ông xây căn nhà tường không tô, không lót nền, không la phong và một cháy lá bên hông nhà. Toàn bộ cây trồng trên đất là do vợ chồng ông trồng, ông P, bà D ở riêng, không có ở cùng nhà với ông và cũng không có trồng cây. Ông N là con trai ông P sống chung nhà với ông nhưng không có đóng góp trong việc xây nhà. Đến năm 2023, UBND xã P, huyện M có ý định xây dựng căn nhà tình thương cho vợ chồng ông thì mới phát hiện thửa đất do người khác đứng tên. Vì vậy, vợ chồng ông không được cấp nhà tình thương. Ông có hỏi ông P, bà D tại sao thửa đất do người khác đứng tên thì ông P nói cầm đất để vay tiền. Ông có hỏi ông P vay bao nhiêu tiền thì ông P nói nợ 04 tỷ đồng. Vợ chồng ông sống trên phần đất này từ trước đến nay không gặp ông B1, bà Q1, ông T, bà B đến, cũng

không có Ngân hàng nào đến xem xét thẩm định đất. Ngày Tòa án xem xét thẩm định ông mới biết ông B1. Vợ chồng ông không đồng ý di dời ra khỏi đất tranh chấp, vợ chồng ông không còn thửa đất hay căn nhà nào khác, kiên quyết ở trong căn nhà này không di dời.

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Ông là con trai của ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D, là cháu nội của ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị T1. Hiện nay ông là người sống cùng nhà và cùng chung hộ khẩu với ông D1 và bà T1. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông bà nội, về nội dung tranh chấp giữa các bên ông không biết rõ, do bận đi làm suốt thường không ở nhà. Ba mẹ ông sống ở một phần đất khác, thuộc ấp P, xã P. Ông sống cùng ông bà nội từ nhỏ đến giờ, ông không có công sức đóng góp hay tôn tạo gì đối với phần đất tranh chấp. Việc cha mẹ ông là ông P và bà D được ông bà nội tặng cho quyền sử dụng đất như thế nào và tặng cho thời gian nào ông cũng không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, đất này là thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông, ông cho rằng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không phù hợp. Trong vụ kiện này ông không có yêu cầu gì. Do phải đi làm thường không có mặt ở nhà nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D với ông Lê Văn B1 đã được công chứng chứng thực đúng quy định pháp luật, nên việc chuyển nhượng giữa ông B1 với anh Lê Minh T cũng hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH T8 ngày 26/8/2025 với số tiền cho vay là 24 tỷ đồng. Ông T là đại diện theo pháp luật của Công ty cùng vợ là bà Phạm Thị B, sinh năm 1986, địa chỉ: 98/AT, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre đã ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp số 195/2022/HĐBĐ/NHCT762 ngày 03/8/2022 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do đó, Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Lê Minh T ngày 03/8/2022 theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 21/6/2022, ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q có biên bản bàn giao cho ông Lê Minh T thửa đất diện tích 3.512,5m^2, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Minh T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 21 nêu trên có chứng thư rõ ràng hợp pháp nên ông T có quyền cho thuê đất này ngân hàng không có ý kiến. Khi tiến hành thẩm định tài sản bảo đảm thì ông T nói với Ngân hàng là căn nhà và những người sống trên thửa đất số 21 là vì cho ông P, bà D thuê. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý cắt lại cho bị đơn phần đất có nền mộ và lối đi vào nền mộ có diện tích 500m^2 để bị đơn đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này, diện tích đất còn lại yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

- Bị đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu phản tố.

- Người diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty TNHH T8) là ông Võ Thanh T4 trình bày: Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 195/2022/HĐBĐNHCT762 ngày 03/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (nay là tỉnh Đồng Tháp) với ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B; yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là Ngân hàng TMCP C) là ông Đặng Văn T2 giữ nguyên lời trình bày như trong giai đoạn chuẩn bị xét xử.

Do hòa giải không thành Tòa án nhân dân khu vực 6 đã đưa vụ án ra xét xử. Tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2026/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 đã tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/07/2022 giữa ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B với ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B về việc: yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D có trách nhiệm liên đới di dời nhà và toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất có diện tích 3.512,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long); ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D liên đới có trách nhiệm trả số tiền thuê quyền sử dụng đất là 828.000.000đ (tám trăm hai mươi tám triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn P, Phạm Châu D:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 giữa Nguyễn Văn P, Phạm Châu D với ông Lê Văn B1 tại thửa 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q với anh Lê Minh T tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 195/2022/HĐBĐNHCT762 ngày 03/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (nay là tỉnh Đồng Tháp) với ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B đối với thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động theo quy định thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN587394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03118, cấp ngày 02/5/2018, đã cấp cho ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D (tại Mục IV. Chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B1, sinh năm 1965....) đối với thửa đất thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD636945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04409, cấp ngày 06/7/2022, đã cấp cho ông Lê Minh T đối với thửa đất thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long.

- Các bên đương sự có quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung bản án đã tuyên theo quy định.

- Buộc Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Văn B1 tổng số tiền là 1.762.495.000 đồng, trong đó bao gồm tiền gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi là 862.495.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn B1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với ông P, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với ông T đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc ông Lê Văn B1 và bà Đặng Thị Q có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B tổng số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh T7 có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 nêu trên cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/06/2026, nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn vì cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chưa phù hợp chứng cứ, tình kiết khách quan trong vụ án.

Ngày 11/06/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng

TMCP C (viết tắt là V1) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn. Trong trường hợp cấp sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ và chưa giải quyết hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu thì đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì cho rằng ông P, bà D đã ký hợp đồng thuê nhà hợp pháp, có công chứng, việc tuyên hủy các hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản kéo dài vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các bên và trong cả giai đoạn thi hành án.

Bị đơn ông P, bà D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1) kháng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn. Trong trường hợp cấp sơ thẩm chưa làm rõ chứng cứ và chưa giải quyết hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu thì đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T8 đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1) , giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của

Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng V1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1) kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1, bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Thanh N; đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự.

[2] Phần đất tranh chấp là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 (trước đây là tờ bản đồ số 11), diện tích qua đo đạc thực tế 3.549,8m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Theo hồ sơ sao lục của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thì phần đất tranh chấp thửa 21, tờ bản đồ số 53 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Nguyễn Văn D1 (thửa 753, 754 tờ bản đồ số 7) vào ngày 01/4/1997 có nguồn gốc của ông bà để lại. Đến năm 2013 thửa đất này được cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn D1 và bà Trần Thị T1. Ngày 23/4/2018 ông D1, bà T1 lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D, được cấp giấy chứng nhận vào ngày 02/5/2018. Ngày 14/5/2021 ông P và bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn B1, được ghi vào trang bổ sung giấy chứng nhận vào ngày 15/4/2022. Ngày 20/6/2022 ông B1 chuyển nhượng thửa 21 cho ông Lê Minh T, ông T được cấp giấy chứng nhận vào ngày 06/7/2022.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D với ông Lê Văn B1, đối với thửa 21, tờ bản đồ số 11:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, hợp đồng được công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng T6 là đúng quy định về hình thức theo Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 thể hiện ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cho Lê Văn B1 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 900.000.000 đồng. Ông B1 cho rằng đã giao đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất 900.000.000 đồng cho ông P, bà D. Phía ông P, bà D khai rằng trước đây có vay tiền của ông Phạm Minh M bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M. Sau đó ông M ủy quyền cho bà D làm thủ tục sang tên thửa 21 cho ông Lê Văn B1, đã trả xong tiền vay của ông M.

Ông P, bà D có nhận 900.000.000 đồng của ông B1 nhưng đây thực chất là tiền vay, ông B1 yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới cho vay tiền, không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Cùng ngày 14/5/2021 hai bên có làm văn bản thỏa thuận nội dung trong vòng 06 tháng vợ chồng ông P, bà D phải chuộc lại thửa đất nói trên với giá 900.000.000 đồng và mỗi tháng ông P, bà D có đóng lãi cho ông B1 45.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Ông P, bà D có đóng lãi cho ông B1 bằng tiền mặt nhiều lần và có 01 lần bà D chuyển tiền trả lãi 45.000.000 đồng cho ông B1 thông qua dịch vụ chuyển tiền của V2. Tòa án đã ra Quyết định số 615/2025/QĐ-TA ngày 02/6/2025 về việc yêu cầu ông P và bà D cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông P, bà D đối với thửa 21; văn bản ủy quyền của ông M cho bà D làm thủ tục sang tên cho ông B1; chứng cứ chứng minh ông P, bà D vay tiền của ông M; chứng cứ chứng minh ông P, bà D có trả lãi cho ông B1; phía người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà D đã nhận được yêu cầu cung cấp chứng cứ này nhưng đến nay chỉ cung cấp được bản chính "phiếu yêu cầu dịch vụ" ngày 14/7/2021 cho rằng đây là chứng cứ bà D đã chuyển khoản tiền lãi 45.000.000 đồng/tháng cho ông B1. Tuy nhiên nội dung phiếu yêu cầu dịch vụ này thể hiện bà Phạm Châu D nộp tiền vào tài khoản của ông Lê Văn B1, số thẻ 102362505 tại Ngân hàng TMCP V3, số tiền giao dịch: *"40.379.000đồng"*, nội dung giao dịch: *"Phạm Châu D ct 40tr500"*. Mặc dù ông B1 không thừa nhận việc cho ông P, bà D vay tiền, ông P, bà D cũng không cung cấp được hợp đồng vay giữa hai bên, số tiền bà D chuyển khoản cho ông B1 không đúng 45.000.000 đồng như đã trình bày nhưng thời điểm chuyển khoản là vào ngày 14/7/2021 (sau ngày hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng) nên có thể chứng minh giữa ông B1 và ông P, bà D có tồn tại một giao dịch khác. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết mặc dù có công chứng chứng thực, tuy nhiên ông P, bà D không có sống tại căn nhà trên đất và cũng không trực tiếp canh tác trồng cây, thu hoạch huê lợi trên đất mà do ông D1, bà T1 là người ở trên đất và trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng đất.

Hơn nữa, xét về giá trị chuyển nhượng QSD thửa đất 21, tờ bản đồ số 11 thấy rằng: Ngày 14/5/2021 ông Nguyễn Văn B2 cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) của ông P, bà D với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 20/6/2022 ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, lại cho Lê Minh T với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, giá trị chênh lệch giảm 44,44% là không phù hợp với giá trị thực tế của phần đất tranh chấp.

Từ những nhận định như đã nêu trên có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông P, bà D với ông B1 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản. Bởi lẽ, hợp đồng được thực hiện bằng văn bản mà không có việc xác định mốc giới, cắm ranh và bàn giao đất trên thực tế, các đương sự đều thừa nhận hiện nay ông Nguyễn Văn D1,

bà Trần Thị T1, anh Nguyễn Thanh N đang quản lý sử dụng đất. Theo lời khai của anh N thì cha mẹ anh là ông P, bà D sống ở một phần đất khác thuộc ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long), không có sống trên phần đất tranh chấp và cũng không trực tiếp canh tác trồng cây, thu hoạch huê lợi trên đất. Đồng thời địa chỉ thường trú bị đơn cung cấp cho Tòa án phù hợp với lời trình bày của anh N. Như vậy thời điểm chuyển nhượng đất ông D1, bà T1, anh N sinh sống trên đất, có nhà ở công trình trên đất nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà D với ông B1 không đề cập đến, cũng không có văn bản thỏa thuận nào kèm theo thể hiện ý kiến của những người đang sinh sống quản lý tài sản trên đất là ông D1, bà T1, anh N. Do vậy, giao dịch thực tế giữa ông B1 với ông P, bà D là giao dịch cho vay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu và giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên ý kiến đồng ý trả lại cho ông B1 số tiền đã vay là 900.000.000 đồng và đồng ý tính lãi phát sinh trên nợ gốc theo quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Bị đơn xác định có vay tiền của ông B1 và có thỏa thuận lãi suất nên bị đơn có nghĩa vụ đóng lãi cho ông B1 theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 là đúng quy định. Số tiền lãi cụ thể được tính như sau:

Tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 15/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm của số tiền vốn 900.000.000 đồng trong thời gian 60 tháng 13 ngày là 902.874.000 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền lãi mà bị đơn đã đóng cho ông B1 vào ngày 14/7/2021 là 40.379.000 đồng thì số tiền lãi bị đơn còn phải đóng cho ông B1 là 862.495.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B1 là 1.762.495.000 đồng.

Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 (tờ bản đồ cũ số 11) hiện nay do ông D1, bà T1, anh N vẫn đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc ông B1, bà Q, ông T, bà B giao trả đất.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q với ông Lê Minh T, đối với thửa 21, tờ bản đồ số 11:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đã công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 là tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức theo Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 thể hiện ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc tại ấp P, xã P,

huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cho Lê Minh T với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Theo nhận định ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà D với ông B1 bị vô hiệu do giả tạo. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà Q với ông T chỉ thể hiện chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất nhưng phía ông B1, bà Q có lập biên bản bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 21/6/2022 (sau ngày lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 1 ngày) bao gồm diện tích 3.512,5m^2 đất tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà vách cây, mái tole, nền đất cũ khoảng 30m^2 (chưa có GCN quyền sở hữu); 01 chuồng nuôi dê khung gỗ mái lá, các loại cây trồng lâu năm chưa kiểm kê số lượng cụ thể như: dừa, mít, xoài, chuối (trồng rải rác toàn bộ khu đất), 01 nền thổ mộ gia đình, đang phối hợp với chủ cũ để xử lý thương lượng về giá cả để lựa chọn phương án: tách chuyển nhượng, bốc di dời… Điều đó chứng tỏ ông B1, bà Q, ông T biết trên đất có nhà và các tài sản khác nhưng thời điểm chuyển nhượng đất các tài sản trên đất vẫn đang do ông D1, bà T1, anh N quản lý sử dụng, không có văn bản thỏa thuận nêu ý kiến của những người này về việc bàn giao các tài sản trên đất cho ông B1, bà Q hay ông T. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 15/10/2025 thì người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định từ khi ông T nhận chuyển nhượng ông T không quản lý sử dụng thửa đất này. Do đó ông T không được xem là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì khi ký hợp đồng, ông B1, bà Q, ông T không xem xét các tài sản trên đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng mà không thỏa thuận về tài sản trên đất, sau khi xong thủ tục chuyển nhượng ông B1, bà Q, ông T không có ý kiến về việc giao đất mà vẫn để cho ông D1, bà T1, anh N sử dụng cho đến nay nên lỗi mỗi bên chịu là ngang nhau. Lẽ ra, cần buộc mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại (chênh lệch giá giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại), tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Nên chỉ buộc ông B1, bà Q có nghĩa vụ trả cho ông T, bà B số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm quyền theo quy định để giải quyết điều chỉnh biến động thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Minh T để cấp lại cho Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D. Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số thửa 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

[5] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa với ông Lê Minh T, bà Phạm

Thị B đối với ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 25/7/2022 có công chứng tại Văn phòng C1 nhưng không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 21 nêu trên giữa ông P, bà D với ông B1 vô hiệu do giả tạo; giữa ông B1, bà Q với ông T vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, ông T nhận chuyển nhượng nhưng chưa được nhận đất và tài sản trên đất trên thực tế nên việc cho thuê quyền sử dụng đất là không thể thực hiện. Do đó có căn xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 là vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do hợp đồng thuê đất giữa các bên là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà B về việc yêu cầu ông P, bà D phải trả tiền thuê đất với số tiền là 18.000.000 đồng/tháng từ ngày 25/7/2022 đến ngày xét xử và không chấp nhận yêu cầu yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải di dời nhà trả đất.

[6] Về hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Lê Minh T ngày 03/8/2022 tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7:

Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà B đã thế chấp thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 để công ty TNHH T8 và quản lý chợ T8 (người đại diện theo pháp luật là ông Lê Minh T) vay tiền tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7. Hợp đồng thế chấp lập năm 2022 có công chứng và có đăng ký thế chấp đúng theo quy định. Khi định giá vào năm 2022 và thẩm định lại vào ngày 25/8/2025 cán bộ Ngân hàng có chụp hình ảnh thửa đất nhưng không thể hiện sự tồn tại của căn nhà và các tài sản trên đất. Trong khi ông D1, bà T1 vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất và Ngân hàng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông D1, bà T1 biết việc thế chấp tài sản này. Do đó bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên xác định hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là vô hiệu.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn giải quyết hậu quả hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do tại cấp sơ thẩm ngân hàng không yêu cầu nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự thì ngân hàng được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Do hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là vô hiệu nên Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 có trách nhiệm trả giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 21, tờ bản đồ số 11 cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1) là không có cơ sở nên không chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2026/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1) không được chấp nhận nên ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B, Ngân hàng TMCP C mỗi bên phải chịu án phí là phúc thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0011491, 0011490 cùng ngày 11/06/2026 và số 0011687 ngày 15/06/2026 và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C (viết tắt là V1).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2026/DS-ST ngày 28 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 385, 407, 408, 500, 501, 502, 503, 562, 565 của Bộ luật dân sự; Điều 21, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật TTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 26, khoản 3 Điều 27 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/07/2022 giữa ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B với ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B về việc: yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D có trách nhiệm liên đới di dời nhà và toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất có diện tích 3.512,5m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long); Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B về việc buộc ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D liên đới có trách nhiệm trả số tiền thuê quyền sử dụng đất là 828.000.000đ (tám trăm hai mươi tám triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn P, Phạm Châu D:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 giữa Nguyễn Văn P, Phạm Châu D với ông Lê Văn B1 tại thửa 21, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 giữa ông Lê Văn B1, bà Đặng Thị Q với anh Lê Minh T tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 195/2022/HĐBĐNHCT762 ngày 03/8/2022 giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T7 (nay là tỉnh Đồng Tháp) với ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B đối với thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động theo quy định: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN587394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03118, cấp ngày 02/5/2018, đã cấp cho ông Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D (tại Mục IV. Chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B1, sinh năm 1965....) đối với thửa đất thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD636945, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04409, cấp ngày 06/7/2022, đã cấp cho ông Lê Minh T đối với thửa đất thửa 21 tờ bản đồ số 11, diện tích 3.512,5m^2 tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long. Các bên đương sự có quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung bản án đã tuyên theo quy định.

- Buộc Nguyễn Văn P, bà Phạm Châu D có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Văn B1 tổng số tiền là 1.762.495.000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng), trong đó bao gồm tiền gốc là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và tiền lãi là 862.495.000 đồng (tám trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn B1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với ông P, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với ông T đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, tọa lạc xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc ông Lê Văn B1 và bà Đặng Thị Q có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B tổng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh T7 có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11 nêu trên cho ông Lê Minh T, bà Phạm Thị B.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với yêu cầu không được chấp nhận) là 36.840.000 đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận) là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), tổng cộng là 37.440.000 đồng (ba mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009433, 0009434 cùng ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long) và 14.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008951 ngày 12/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long; ông T và bà B còn phải tiếp tục nộp 22.440.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D phải liên đới chịu án phí có giá ngạch là 64.875.000 đồng (sáu mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006334, 0006335, 0006336 cùng ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long; ông P và bà D còn phải tiếp tục nộp 63.975.000 đồng (sáu mươi ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông B1 thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 2.910.000 đồng (hai triệu chín trăm mười nghìn đồng); buộc ông Nguyễn Văn B2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 2.910.000 đồng (hai triệu chín trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh T và bà Phạm Thị B, Ngân hàng TMCP C mỗi bên phải chịu án phí là phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0011491, 0011490 cùng ngày 11/06/2026 và số 0011687 ngày 15/06/2026 và đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 8, 34, 36, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 6 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương