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: 709/2026/DS-PT
Ngày: 06 - 7 - 2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp Hợp đồng thế chấp và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - 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.

Trong các ngày 29 tháng 6 và 06 tháng 7 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ) có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 668/2025/QĐ-PT ngày 21/10/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP Đ1**

Trụ sở: Tháp B2, số A, T, phường L, quận H, Hà Nội.

Chi nhánh T8. Địa chỉ: số E, đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện uỷ quyền (Theo Quyết định uỷ quyền số 89/QĐUQ-BIDV.TAĐ ngày 30/3/2026): Ông **Phạm Tấn L**- chức vụ Phó trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp 2- Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T8 *(có mặt)*

- *Bị đơn*:

1. Ông **Lê Phú T**, sinh năm 1980; *(vắng mặt)*

2. Bà **Lê Thị K**, sinh năm 1980. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

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

1. Ông **Mai Văn B**, sinh năm 1972; *(có mặt)*

2. Bà **Trần Thị Mỹ H**, sinh năm 1975 *(tên gọi khác: K)*; *(có mặt)*

3. Bà **Mai Cẩm L1**, sinh năm 1995; *(có mặt)*

4. Ông **Mai Mạnh T1**, sinh năm 1998; *(có mặt)*

5. Anh **Mai Chí N**, sinh năm 2003; *(vắng mặt)*

6. Anh **Mai Chí K1**, sinh năm 2007; *(vắng mặt)*

7. Bà **Hà Thị L2**, sinh năm 1950; *(vắng mặt)*

8. Ông **Trần Công N1**, sinh năm 1977; *(vắng mặt)*

9. Ông **Trần Công L3**, sinh năm 1979; *(vắng mặt)*

10. Bà **Trần Thị Mỹ N2**, sinh năm 1981. *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Mỹ H** *(tên gọi khác: K)*, sinh năm 1975.

Cùng đia chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ H (Giấy ủy quyền ngày 06/11/2025): Ông **Võ Thiện D***, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

11. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1998; địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

12. Ông **Ngô Trung T2**, sinh năm 1984; địa chỉ: khu V L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

13. Ông **Đoàn Nhựt T3**, sinh năm 1978; địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

14. Ông **Lý Thanh S**, sinh năm 1978.

15. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

16. **Ủy ban nhân dân quận T.**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ.** *(có đơn đề nghị xét xử mặt)*

17. **Ủy ban nhân dân phường T, quận T.**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Cần Thơ.** *(có đơn đề nghị xét xử mặt)*

- Người kháng cáo: Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thế T4 trình bày:*

Vào ngày 11/01/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 – chi nhánh T8 – phòng G (sau đây viết tắt là Ngân hàng B2) có ký kết với ông Lê Phú T, bà Lê Thị Kiều Hợp Đ tín dụng hạn mức số 003/2022/2688773/HĐTD, cụ thể: Hạn mức cấp tín dụng 3.100.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh lương thực, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng, lãi suất vay được tính theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Ông T, bà K đã nhận tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 01-003/2022/2688773/HĐTD ký ngày 11/01/2022, số tiền vay 3.100.000.000 đồng, ngày đến hạn 24/6/2022.

Để đảm bảo nợ vay, ông T và bà K có ký "Hợp đồng thế chấp bất động sản" số 003/2022/2688773/HĐBĐ ngày 07/01/2022 gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 6, diện tích 2866m^2, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02541 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/6/2018, chỉnh lý cho ông Lê Phú T đứng tên ngày 07/01/2022.

Quá trình vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả nợ đúng hạn mặc dù phía Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhỡ và tạo điều kiện trả nợ. Tính đến ngày 11/10/2024 bị đơn còn nợ Ngân hàng B2: nợ gốc 3.100.000.000 đồng và nợ lãi 999.495.206 đồng.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Phú T, bà Lê Thị K phải có trách nhiệm thanh toán số tiền trên, đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết số nợ. Trường hợp ông T, bà K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi các tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa đất 638 để thu hồi nợ. Nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ H.

** Bị đơn ông Lê Phú T trình bày như sau:* Ông T thừa nhận ngày 11/01/2022 có cùng với vợ là Lê Thị K ký kết Hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng B2 số tiền gốc 3.100.000.000 đồng. Để đảm bảo hợp đồng vay, ông T và bà K có ký "Hợp đồng thế chấp bất động sản" số 003/2022/2688773/HĐBĐ ngày 07/01/2022 thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 638. Hiện nay vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi chưa thanh toán theo như nguyên đơn trình bày là đúng.

Ông T cho rằng sự thật là vợ chồng ông chỉ đứng tên vay dùm cho ông Đoàn Nhựt T3 do ông T3 bị nợ xấu, không tự đứng tên vay được nên làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Vợ chồng ông T, bà K không có nhận số tiền vay 3.100.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này do ông T3 nhận và chịu trách nhiệm đóng lãi cho ngân hàng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T yêu cầu ông T3 có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng và đồng ý cho phát mãi tài sản đảm bảo thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn bà Lê Thị K, Tòa án sơ thẩm đã triệu tập nhiều lần nhưng bà K không đến Tòa để trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Nhựt T3 trình bày*:

Nguồn gốc đất tại thửa 638 là do ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn M với giá hơn 02 tỷ đồng (số tiền cụ thể ông không nhớ). Giữa ông và ông Lê Phú T có thỏa thuận hợp tác làm ăn với nhau, do ông có nợ xấu tại Ngân hàng không đứng tên tài sản thế chấp để vay được nên ông để cho ông Lê Phú T đứng tên tài sản để thế chấp vay tiền tại ngân hàng B2. Nay qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì về mặt giấy tờ ông T, bà K là người đứng tên vay nên chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không có khả năng thanh toán thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật. Ông T3 không đồng ý theo yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H vì ông đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày*:

Trước đây vào khoảng năm 2015 ông M có nhận chuyển nhượng của ông Trần Công T5 diện tích đất khoảng 2.100m^2 hiện nay là thửa 638, tờ bản đồ số 06, với giá 37 lượng vàng 24k và cho thêm 02 lượng vàng làm chi phí để tháo dỡ di dời nhà, tổng cộng là 39 lượng. Ngoài ra ông M có nhận chuyển nhượng thêm thửa đất liền kề (thửa đất số 2348) với giá 12 lượng vàng 24k. Đến năm 2018, ông M làm thủ tục sáp nhập thửa đất 638 và 2348 lại thành một là thửa 638 như hiện nay và ông M được cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02541 ngày 18/6/2018. Đến ngày 29/6/2018, ông M chuyển nhượng lại toàn

bộ thửa đất 638 cho ông Ngô Trung T2 đứng tên. Việc ông M làm thủ tục chuyển nhượng lại từ ông T5 có lập hợp đồng đúng theo quy định, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường, thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp ngăn cản nên nay ông M không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Văn B, Trần Thị Mỹ H, Mai Cẩm L1, Mai Mạnh T1, Mai Trí N3, Mai Trí K2, Hà Thị L2, Trần Công N1, Trần Công L3, Trần Thị Mỹ N2 tất cả cùng ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ H thống nhất ý kiến trình bày như sau:*

Gia đình bà H (gồm có ông Mai Văn B, bà Trần Thị Mỹ H, bà Mai Cẩm L1, ông Mai Mạnh T1, ông Mai Trí N3, ông Mai Trí K2) là những người đang sinh sống trên thửa đất 638, nguồn gốc đất trước đây là của cụ Trần Văn T6 (ông nội bà H) để lại cho ông Trần Công T5 (cha bà H) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông T5 chết năm 2018).

Do trước đây ông T5 có thiếu nợ ông Nguyễn Văn M nên ông T5 có chuyển nhượng thửa đất số 638 cho ông M để trả nợ nhưng gia đình bà H không đồng ý việc này, bởi vì thửa đất 638 cấp cho "hộ" ông T5 đứng tên nhưng những người trong hộ không có ký tên, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo, không phải do những người trong hộ ký. Ông M nhận chuyển nhượng đất của ông T5 nhưng không nói gì đến hộ bà H đang ở trên đất trong khi bà H cũng có tên trong hộ ông T5. Sau đó thửa đất 638 tiếp tục được chuyển nhượng lại qua nhiều người khác là ông T2, ông T3, ông T cũng không ai hỏi ý kiến gia đình bà H. Cho nên bà H cho rằng việc Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông M, ông T2, ông T3, ông T là không đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Đối với việc Ngân hàng B2 cho ông Lê Phú T thế chấp thửa đất 638 để vay tiền cũng không đúng bởi vì khi ông T ký hợp đồng thế chấp tài sản thì đã có mặt gia đình bà H đang ở trên đất nhưng phía Ngân hàng vẫn cho thế chấp mà không hỏi ý kiến gia đình bà H. Khi Ngân hàng đến khảo sát thẩm định tài sản thế chấp, bà H biết và có đứng ra phản đối, ngăn cản nhưng cán bộ thẩm định của Ngân hàng không quan tâm tới, không ghi nhận ý kiến của bà H. Nay bà H không đồng ý việc Ngân hàng B2 yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại thửa 638 để thu hồi nợ vay của ông Lê Phú T và có "Đơn yêu cầu độc lập" yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa đất 638 đồng thời công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trung T2, ông Lý Thanh S, bà Nguyễn Thị H1 đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án sơ thẩm không ghi nhận được lời khai.*

Qua xem xét, thẩm định thực tế tại thửa đất thế chấp số 638, tờ bản đồ số 6, tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện trên đất có 01 căn nhà của gia đình bà H đang ở, ngoài ra còn có 01 nhà tạm, 01 chuồng heo, một số cây trồng, 08 ngôi mộ đá do gia đình bà H đang quản lý sử dụng. Đối với bà L2, ông N1, ông L3, bà N2 không có ở trên đất thế chấp.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 51/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nợ vay: Buộc ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền vay: nợ gốc 3.100.000.000 đồng *(Ba tỷ một trăm triệu đồng)* và tổng số tiền lãi tạm tính tới ngày 19/6/2025 là 1.271.297.260 đồng *(Một tỷ, hai trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn, hai trăm sáu mươi đồng)*.

Ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số nợ gốc tính từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thanh toán hết số nợ trên (lãi suất được tính căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 01-003/2022/2688773/HĐTD ký ngày 11/01/2022).

Về tài sản đảm bảo thế chấp:

1. Công nhận cho bà Trần Thị Mỹ H được quyền sử dụng diện tích đất 154m^2, trong đó có 85,2m^2 đất ODT và 68,8m2 đất CLN, thuộc một phần thửa 638, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ cùng các tài sản gắn liền trên diện tích đất 154m^2 nêu trên. Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ theo Bản trích đo địa chính số 1020/VPĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 23/12/2024.

Buộc bà Trần Thị Mỹ H phải có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với tổng số tiền 211.531.200 đồng *(Hai trăm mười một triệu, năm trăm ba mươi mốt ngàn, hai trăm đồng)* để thu hồi nợ vay của ông Lê Phú T, bà Lê Thị Kiều .

Trường hợp bà Trần Thị Mỹ H chậm trả đối với số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự 2015. Sau khi trả xong giá trị đất thì bà H được

quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận như nêu trên.

2. Trường hợp bị đơn ông Lê Phú T, bà Lê Thị K thanh toán không đầy đủ hoặc không thanh toán nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo thế chấp căn cứ theo "Hợp đồng thế chấp bất động sản" số 003/2022/2688773/HĐBĐ ngày 07/01/2022 gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02541 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 18/6/2018, chỉnh lý cho ông Lê Phú T đứng tên ngày 07/01/2022. Trong đó trừ phần đất 154m^2 công nhận cho bà Trần Thị Mỹ H như nêu trên.

Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo thế chấp thì bà H được quyền nhận lại giá trị các tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án bao gồm: 01 căn nhà tạm khung cột gỗ tạp, mái tole, không trần, vách tole, nền gạch tàu, diện tích 65,8m^2; 01 chuồng heo kết cấu cột đúc, xây tường lững, không mái, nền xi măng, diện tích 15,36m^2. Các cây trồng trên đất gồm: 15 cây Xoài, 01 cây Sung, 04 cây Ổi, 02 cây Mận.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa đất 638 và công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H đã kháng cáo bản án trên.

Ngày 07/5/2025 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hàng đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp. Các đương sự thống nhất với biên bản đo đạc, thẩm định này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Mỹ H đại diện ủy quyền cho những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày: Yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng trước đây giữa ông Trần Công T5 với những người đã chuyển nhượng và trả quyền sử dụng đất cho bà. Ông Võ Thiện D đại diện ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ H yêu cầu công nhận cho bà H được ở trên phần đất mà không phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Đại diện cho nguyên đơn ông Phạm Tấn L trình bày: Ngân hàng đồng ý ổn định cho bà H được ở trên đất phần đất có diện tích 154m ^{2} nhưng phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thẩm định mới. Giá cũ 211.531.200 đồng là ngân hàng không đồng ý. Ngân hàng yêu cầu theo giá mới là 4.000.000 đồng/1m^2 đối với đất ODT và 700.000 đồng/1m ^{2} đối với đất CLN.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa đất 638 và công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06 do bị đơn Lê Phú T đang đứng tên, nhận thấy:

Bà H cho rằng nguồn gốc thửa đất 638 là của ông nội là cụ Trần Văn T6 để lại cho cha là ông Trần Công T5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông T5 đứng tên nhưng quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5 cho ông Lý Thanh S vào năm 2006 và chuyển nhượng cho ông M vào năm 2012 thì những người trong hộ không có ký tên, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo (theo trích lục hồ sơ địa chính do bà H cung cấp). Nhưng bà H chỉ trình bày miệng không có cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh chữ ký của những người trong hộ ông T5 là giả mạo. Bà H có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký nhưng không cung cấp được tài liệu để làm mẫu so sánh trưng cầu giám định. Tòa án cấp sơ thẩm đã có giải thích và cho thời gian bà H cung cấp chứng cứ yêu cầu giám định nhưng bà H không thực hiện. Bà H cho rằng quá trình các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bà có tranh chấp ngăn cản nhưng bà cũng chỉ trình bày miệng, không có gởi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân hoặc khởi kiện ra Tòa án để tranh chấp đòi lại đất.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong vụ án: theo trích lục hồ sơ địa chính thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T5, bà Hà Thị L2 cho ông Lý Thanh S vào năm 2006 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định (Bút lục L114), ngoài ra có "Tờ Thỏa Thuận" ngày 08/6/2006 (Bút lục 106), đối với một phần thửa đất 638, diện tích 467.10m^2, loại đất CLN, có các thành viên trong hộ ông T5 là bà Hà Thị L2, bà Trần Thị Mỹ H, ông Trần Công N1, ông Trần Công L3, bà Trần Thị Mỹ N2 ký tên. Tờ thỏa thuận có xác nhận của Trưởng ấp T và chứng thực của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T (cũ). Quá trình chuyển nhượng, có thực hiện việc đo đạc, ký tên giáp ranh tứ cận thửa đất (Bút lục 109) đúng theo quy định. Hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng xong, được tách ra thành thửa 2348, do ông Lý Thanh S và bà

Nguyễn Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"02992 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2008 (Bút lục 102). Đến ngày 18/8/2012, ông S và bà H1 lập thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 2348 cho ông Nguyễn Văn M đứng tên sử dụng. Phần còn lại của thửa 638, diện tích 1.569,9m^2 được cấp lại cho hộ ông Trần Công T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"02992 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2008 (Bút lục 101). Ngày 21/12/2012, hộ ông T5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M toàn bộ diện tích diện tích 1.569,9m^2 tại thửa 638. Mặt khác, bà H khai nhận nguồn gốc đất tại thửa 638 là của ông nội để lại cho ông Trần Công T5, các thành viên trong hộ không có công sức đóng góp để tạo lập thửa đất. Tại thời điểm cấp giấy lần đầu ngày 24/01/1991 (giấy bìa trắng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho ông Trần Công T5 (BL63), đến năm 2002 khi ông T5 được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 (giấy bìa đỏ) ghi cấp cho "hộ Trần Công T5" là do sử dụng biểu mẫu chung tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lúc số 103). Cho nên xét về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 638 từ hộ ông T5 sang cho ông M vào năm 2012, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông Ngô Trung T2, ông Đoàn Nhựt T3, ông Lê Phú T là đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Bên cạnh đó, sau khi ông T5, bà L2 chuyển nhượng đất cho ông M xong thì ông T5, bà L2 và các anh chị em khác đã di dời nhà đi nơi khác sinh sống chứng tỏ việc chuyển nhượng đất là có thật.

Thời gian tính từ lúc ông T5 chuyển nhượng đất cho ông S từ năm 2006 đến khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp năm 2022 khoảng 16 năm và chuyển nhượng cho ông M từ năm 2012 đến nay khoảng 10 năm, đây là một khoảng thời gian dài nhưng những người trong hộ ông T5 không có ai tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông M. Nên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H có yêu cầu độc lập và kháng cáo về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét về việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản: Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp bất động 003/2022/2688773/HĐBĐ lập ngày 07/01/2022, tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay gồm có Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06, hiện do ông Lê Phú T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp được lập đúng hình thức, có đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định, nội dung và mục đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

Qua xem xét, thẩm định tại chổ thực tế trên thửa đất thế chấp số 638 có gia đình bà Trần Thị Mỹ H, ông Mai Văn B cùng 04 người con đang sinh sống, trên đất có 01 căn nhà chính, 01 căn nhà tạm phía sau, 01 chuồng heo và một số cây trồng do gia đình bà H đang quản lý sử dụng, ngoài ra có 08 ngôi mộ đá. Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy, gia đình bà H tự ý cất nhà ở trên đất trong khi bà H không có giấy tờ chứng minh mình là người có quyền sử dụng đất, do đó việc chiếm hữu sử dụng phần đất thế chấp tại thửa 638 của gia đình bà H là không có căn cứ pháp luật. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xử lý phát mãi toàn bộ thửa đất 638 để thu hồi nợ vay là có cơ sở chấp nhận.

Đối với 08 ngôi mộ đá trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn không yêu cầu xử lý di dời nên không đặt vấn đề giải quyết là chưa giải quyết dứt điểm vụ án. Nên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/3/2026 Tòa án tạm ngừng đi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần đất có ngôi mộ và lối đi vào mộ. Tại biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 07/5/2026 và sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/5/2026 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thể hiện: thửa đất 638: (phần 1) bà Trần Thị H đang quản lý sử dụng có diện tích 224,1m^2 (có 94,8m^2 ODT) và phần lối đi ra mộ diện tích 307,4m^2 (có 28,3m^2 ODT).

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý công nhận cho bà H được tiếp tục sử dụng đối với phần diện tích nền nhà, nhà tạm, các cây trồng, chuồng heo, phần đất có 08 ngôi mộ và lối đi vào mộ gồm: (phần 1) bà Trần Thị H đang quản lý sử dụng có diện tích 224,1m^2 (có 94,8m^2 ODT) và phần lối đi ra mộ diện tích 307,4m^2 (có 28,3m^2 ODT), tổng diện tích 531,5m^2 (có 123,1m^2 ODT), nhưng yêu cầu bà H phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường. Căn cứ theo án lệ số 11/2017/AL do Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, trường hợp công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, khi cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản thế chấp thì chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (là bà H) được dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, chấp nhận theo ý kiến của nguyên đơn, cho bà H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất đối với phần nền nhà đang ở là phù hợp.

Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2024, theo giá thị trường loại đất ODT là 2.100.000 đồng/m x 123,1m^2 = 258.510.000 đồng; loại đất CLN là 474.000m^2 x 408,4m^2 = 193.581.600 đồng. Vậy tổng số tiền bà H phải trả giá trị đất lại cho nguyên đơn là 452.091.600 đồng.

Vì vậy, bà H kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638 là có cơ sở chấp nhận một phần.

Từ những cơ sở phân tích trên, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H: áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) sửa một phần bản án sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của TAND huyện Thốt Nốt (nay là khu vực 4), thành phố Cần Thơ như đã phân tích trên.

Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Cần Thơ) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án và quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Lê Phú T cũng đã thống nhất xác định thừa nhận ngày 11/01/2022 ông T và bà K có ký Hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng B2 số tiền gốc 3.100.000.000 đồng, hiện bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 3.100.000.000 đồng và nợ lãi chưa thanh toán. Phía ông T3 cũng thừa nhận còn nợ ngân hàng số tiền vốn và lãi của ngân hàng. Do đó, căn cứ theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên bị đơn còn nợ số tiền trên của Ngân hàng là có thật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả là phù hợp.

Xét nghĩa vụ trả nợ: Bị đơn cho rằng chỉ đứng tên vay dùm cho ông Đoàn Nhựt T3 chứ bị đơn không có nhận tiền vay. Hội đồng xét xử xét thấy, về mặt giấy tờ pháp lý thì ông T, bà K là người đứng tên ký kết hợp đồng tín dụng, ông T là người đứng tên tài sản đảm bảo thế chấp cho nên bị đơn ông T, bà K phải có trách nhiệm, nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng B2 là phù hợp. Đối với việc ông T thỏa thuận vay nợ thay cho ông T3, đây là thỏa thuận riêng giữa ông T và ông T3, hai bên tự chịu trách nhiệm giải quyết với nhau. Nếu giữa ông T, bà K và ông T3 có tranh chấp thì tách ra giải quyết thành vụ kiện khác.

Về số tiền nợ và tiền lãi: Căn cứ theo bảng kê tính lãi do nguyên đơn cung cấp, tính tới ngày xét xử sơ thẩm 19/6/2025 bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 3.100.000.000 đồng và số tiền lãi 1.271.297.260 đồng, trong đó bao gồm lãi trong hạn 877.130.137 đồng, lãi quá hạn 394.167.125 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số nợ trên và tiền lãi là có căn cứ chấp nhận, đúng theo thỏa thuận hợp đồng, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông T và bà K có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 4.371.297.260 đồng và phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong số nợ là phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Nguồn gốc thửa 638 là của cụ Trần Văn T6 để lại cho ông Trần Công T5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông T5 đứng tên nhưng quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5, Ông T5 chuyển nhượng cho ông M diện tích đất khoảng 2.100m^2 hiện nay là thửa 638, tờ bản đồ số 06, với giá 37 lượng vàng 24k và cho thêm 02 lượng vàng làm chi phí để tháo dỡ di dời nhà, tổng cộng là 39 lượng. Ngoài ra ông M có nhận chuyển nhượng thêm thửa đất liền kề (thửa đất số 2348) với giá 12 lượng vàng 24K.

Năm 2018, ông M làm thủ tục sáp nhập thửa đất 638 và 2348 lại thành một là thửa 638 như hiện nay và ông M được cấp đổi lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02541 ngày 18/6/2018.

Ngày 29/6/2018, ông M chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 638 cho ông Ngô Trung T2 đứng tên. Việc ông M làm thủ tục chuyển nhượng lại từ ông T5 có lập hợp đồng đúng theo quy định, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường, thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp ngăn cản.

Qua xem xét trích lục hồ sơ địa chính thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công T5, bà Hà Thị L2 cho ông Lý Thanh S vào năm 2006 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định (bút lục 114), ngoài ra có "Tờ Thỏa Thuận" ngày 08 tháng 6 năm 2006 (bút lục số 106), đối với một phần thửa đất 638, diện tích 467.10m^2, loại đất CLN, có các thành viên trong hộ ông T5 là bà Hà Thị L2, bà Trần Thị Mỹ H, ông Trần Công N1, ông Trần Công L3, bà Trần Thị Mỹ N2 ký tên. Tờ thỏa thuận có xác nhận của Trưởng ấp T và chứng thực của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T (cũ). Quá trình chuyển nhượng, có thực hiện việc đo đạc, ký tên giáp ranh tứ cận thửa đất (bút lục số 109) đúng theo quy định. Hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng xong, được tách ra thành thửa 2348, do ông Lý Thanh S và bà Nguyễn Thị H1

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"02992 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2008 (bút lục số 102).

Đến ngày 18/8/2012, ông S và bà H1 lập thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 2348 cho ông Nguyễn Văn M đứng tên sử dụng. Phần còn lại của thửa 638, diện tích 1.569,9m^2 được cấp lại cho hộ ông Trần Công T5 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"02992 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/2008 (bút lục số 101).

Ngày 21/12/2012, hộ ông T5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông M toàn bộ diện tích diện tích 1.569,9m^2 tại thửa 638.

Mặt khác, bà H khai nhận nguồn gốc đất tại thửa 638 là của ông nội để lại cho ông Trần Công T5, các thành viên trong hộ không có công sức đóng góp để tạo lập thửa đất. Tại thời điểm cấp giấy lần đầu ngày 24/01/1991 (giấy bìa trắng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho ông Trần Công T5 (bút lục số 63), đến năm 2002 khi ông T5 được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 (giấy bìa đỏ) ghi cấp cho "hộ Trần Công T5" là do sử dụng biểu mẫu chung tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lúc số 103).

Vì vậy, về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 638 từ hộ ông T5 sang cho ông M vào năm 2012, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông Ngô Trung T2, ông Đoàn Nhựt T3, ông Lê Phú T là đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Mặc dù bà H là thành viên của hộ nhưng lúc ông T5 sang nhượng bà không ý kiến hay khiếu nại hay ngăn chặn việc chuyển nhượng. Do đó, việc chuyển nhượng của các người có quyền và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Xét thấy bà H chỉ trình bày miệng chứ không xuất trình chứng cứ chứng minh. Bà H có đơn yêu cầu Tòa án sơ thẩm, Tòa án phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký nhưng không cung cấp đủ tài liệu để làm mẫu so sánh trưng cầu giám định nên không thực hiện được việc thẩm định. Mặt khác, sau khi ông T5, bà L2 chuyển nhượng đất cho ông M xong thì ông T5, bà L2 và các anh chị em khác đã di dời nhà đi nơi khác sinh sống chứng tỏ việc chuyển nhượng đất là có thật. Thời gian tính từ lúc ông T5 chuyển nhượng đất cho ông S từ năm 2006 đến khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp là một khoảng thời gian dài nhưng những người trong hộ ông T5 không có ai tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông M chứng tỏ đã biết việc chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và đã sang tên xong. Vì vậy, yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét về việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo thế chấp và việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản:

Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 003/2022/2688773/HĐBĐ lập ngày 07/01/2022, tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay gồm có Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06, hiện do ông Lê Phú T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp được lập đúng hình thức, có đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật, nội dung và mục đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế trên thửa đất thế chấp số 638 có gia đình bà Trần Thị Mỹ H, ông Mai Văn B cùng 04 người con đang sinh sống, trên đất có 01 căn nhà chính, 01 căn nhà tạm phía sau, 01 chuồng heo và một số cây trồng do gia đình bà H đang quản lý sử dụng, ngoài ra có 08 ngôi mộ đá. Hội đồng xét xử xét thấy, việc gia đình bà H tự ý cất nhà ở trên đất trong khi bà H không có giấy tờ chứng minh mình là người có quyền sử dụng đất, do đó việc chiếm hữu sử dụng phần đất thế chấp tại thửa 638 của gia đình bà H là không có căn cứ pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu xử lý phát mãi toàn bộ thửa đất 638 để thu hồi nợ vay là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý công nhận cho bà H được tiếp tục sử dụng đối với phần diện tích nền nhà bà đang ở là 154m^2 (trong đó có 85,2m^2 đất ODT và 68,8m^2 đất CLN), tại vị trí ký hiệu A theo Bản trích đo địa chính số 1020 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 23/12/2024 nhưng yêu cầu bà H phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường. Nguyên đơn không kháng cáo đối với phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2024, theo giá thị trường loại đất ODT là 2.100.000 đồng/m^2 x 85,2m^2 = 178.920.000 đồng; loại đất CLN là 474.000m^2 x 68,8m^2 = 32.611.200 đồng. Vậy tổng số tiền bà H phải trả giá trị đất lại cho nguyên đơn là 211.531.200 đồng. Bà H không đồng ý và có kháng cáo. Phía nguyên đơn đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên và không có kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H: Bà yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp trả lại quyền sử dụng đất cho bà. Như đã phân tích trên việc chuyển nhượng và thế chấp là đúng các quy định pháp luật nên không thể hủy. Tuy nhiên, qua xem xét thực tế thì trên phần đất thế chấp cho ngân hàng còn tồn tại 08 ngôi mộ của gia đình bà H. Bản án sơ thẩm tách riêng phần đất mộ không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ kiện. Do đó, để thuận cho việc thăm viếng của gia đình bà H nên dành lối đi vào khu mộ là phù hợp. Phần

chuồng trại chăn nuôi nay gia đình bà H đã cải tạo thành nhà ở, ngoài nơi ở này ra bà H không còn nơi ở nào khác. Hơn nữa, để thuận tiện cho việc thi hành án, thuận tiện cho quá trình sử dụng đất, thuận tiện cho lối đi ra khu mộ (ngang 1m) nên Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải giao cho gia đình bà H 02 phần đất theo Bản trích đo ngày 14/5/2026 cụ thể diện tích như sau:

Phần 1: Diện tích 224,1m ^{2} loại đất ODT + CLN (có 94.8m ^{2} ODT) được xác định bởi các điểm: 3, 4, 5, 6, 7, 22, 21, 20, 19, 18, 3 (điểm 3 là điểm đường, điểm 4, 5, 6, 22, 21, 20,18 là vách nhà , điểm 7, 9 là trụ đá do bà Trần Thị Mỹ H dẫn chỉ và đang sử dụng.

Phần 2: Diện tích 307.4m ^{2} loại đất ODT+CLN (có 28.3m ^{2} đất ODT) được xác định bởi các điểm như sau: 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23 là cọc gỗ) hiện là lối đi ra khu mộ.

Xét về giá để hoàn trả cho nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý với giá đất theo biên bản thẩm định ngày 14/5/2024. Hơn nữa, nguyên đơn không kháng cáo về giá. Mặt khác, trong quá trình Ngân hàng thẩm định tài sản để thế chấp gia đình bà H không đồng ý và có ngăn cản nên Hội đồng xét xử căn cứ vào mức giá đất của bản án sơ thẩm để xem xét cho bà H.

Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2024, theo giá thị trường loại đất ODT là 2.100.000 đồng/m^2 x 123,1m ^{2} = 258.510.000 đồng; loại đất CLN là 474.000m^2 x 408,4m^2 = 193.581.600 đồng. Vậy tổng số tiền bà H phải trả giá trị đất lại cho nguyên đơn là 452.091.600 đồng.

Đối với các tài sản khác và cây trồng nằm ngoài phạm vi tại Phần 1 và Phần 2 thì bà H tự tháo dỡ và di dời.

Đối với 08 ngôi mộ đá trên đất, nguyên đơn không yêu cầu xử lý di dời nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu độc lập của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638 là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng chỉ chấp nhận cho gia đình bà H ổn định phần diện tích đất 531,5m^2 nhưng trả giá trị cho nguyên đơn là phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu công nhận cho gia đình bà H ổn định phần diện tích 154m^2 và trả giá trị quyền sử dụng theo giá mới không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận như đã phân tích trên.

[6] Về các chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định là 5.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã tạm nộp trước. Bị đơn chịu nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[7] Đối với bà Trần Thị Mỹ H đã yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá tài sản 02 lần, với tổng chi phí 12.000.000 đồng. Xét yêu cầu độc lập của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu các chi phí này, công nhận bà H đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Bà Trần Thị Mỹ H phải chịu án phí do yêu cầu độc lập không được chấp nhận và án phí đối với phần giá trị tài sản phải trả lại cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[10] Về chi phí thẩm định phúc thẩm: 6.142.000 đồng bị đơn chịu. Nguyên đơn đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền trên.

[11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 227, Điều 228 và Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Các Điều 100; 102 và 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Án lệ số 11/2017/AL của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nợ vay: Buộc ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền vay: nợ gốc 3.100.000.000 đồng *(Ba tỷ một trăm triệu đồng)* và tổng số tiền lãi tạm tính tới ngày 19/6/2025 là 1.271.297.260 đồng *(Một tỷ, hai trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn, hai trăm sáu mươi đồng)*.

Ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số nợ gốc tính từ ngày 20/6/2025 cho đến khi thanh toán hết số nợ trên (lãi suất được

tính căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 01-003/2022/2688773/HĐTD ký ngày 11/01/2022).

Về tài sản đảm bảo thế chấp:

Công nhận cho bà Trần Thị Mỹ H được quyền sử dụng diện tích đất 531,5m^2 tại các vị trí:

Phần 1: Diện tích 224,1m^2 loại đất ODT + CLN (có 94.8m^2 ODT) được xác định bởi các điểm: 3, 4, 5, 6, 7, 22, 21, 20, 19, 18, 3 (điểm 3 là điểm đường, điểm 4, 5, 6, 22, 21, 20,18 là vách nhà , điểm 7, 9 là trụ đá do bà Trần Thị Mỹ H dẫn chỉ và đang sử dụng.

Phần 2: Diện tích 307.4m^2 loại đất ODT+CLN (có 28.3m^2 đất ODT) được xác định bởi các điểm như sau: 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23 là cọc gỗ) hiện là lối đi ra khu mộ thuộc một phần thửa 638, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ) cùng các tài sản gắn liền trên diện tích đất 531,5m^2 nêu trên. Vị trí, kích thước, diện tích đất cụ thể được xác định căn cứ Công văn số 577/TA-VP ngày 29/4/2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Bản trích đo ngày 14/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C.

Buộc bà Trần Thị Mỹ H phải có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với tổng số tiền 452.091.600 đồng *(B1 trăm năm mươi hai triệu không trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm đồng)* để thu hồi nợ vay của ông Lê Phú T, bà Lê Thị Kiều .

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C).

Trường hợp bà Trần Thị Mỹ H chậm trả đối với số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự 2015. Sau khi trả xong giá trị đất thì bà H được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận như nêu trên.

Trường hợp bị đơn ông Lê Phú T, bà Lê Thị K thanh toán không đầy đủ hoặc không thanh toán nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo thế chấp căn cứ theo "Hợp đồng thế chấp bất động sản" số 003/2022/2688773/HĐBĐ ngày 07/01/2022 gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, (Nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02541 do Sở Tài nguyên và

môi trường thành phố C cấp ngày 18/6/2018, chỉnh lý cho ông Lê Phú T đứng tên ngày 07/01/2022. Trong đó trừ phần đất 531,5 m^2 công nhận cho bà Trần Thị Mỹ H như nêu trên.

Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo thế chấp thì bà H được quyền nhận lại giá trị các tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án. Phần tài sản và cây trồng trên phần đất bà H tự di dời.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa đất 638 và công nhận cho hộ bà H được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 638, tờ bản đồ số 06.

Về các chi phí tố tụng: Ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải nộp số tiền 5.000.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn.

Bà Trần Thị Mỹ H phải nộp số tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản (02 lần) là 12.000.000 đồng công nhận đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Phú T và bà Lê Thị K phải có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 112.371.000 đồng.

Bà Trần Thị Mỹ H phải nộp số tiền 22.083.664 đồng.

Bà Trần Thị Mỹ H phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận, được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005209 ngày 14/3/2024 số tiền 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Cần Thơ) (đã nộp xong).

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 49.458.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004805 ngày 02/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4- Cần Thơ).

Về tiền án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Trần Thị Mỹ H được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002779 ngày 24/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cần Thơ).

Chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: 6.142.000 đồng bị đơn chịu. Nguyên đơn đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền trên cho nguyên đơn.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 4 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải