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: 933/2026/DS-PT
Ngày: 05-8-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp 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 Phạm Hoàng Lâm.
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.
Ông Phạm Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 825/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 229/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1047/2026/QĐXX-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Hoàng V, sinh năm 1955.

1.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm X, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ), có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số A Đ, khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1976.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Nay là: Tổ G, ấp A, xã Ô, tỉnh An Giang), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần B (Nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L).

Người đại diện hợp pháp:

* Ông Lâm Dương Thiện P - Chuyên viên chính xử lý nợ, có mặt.

* Ông Lương Văn H - Trưởng nhóm xử lý nợ, vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở tại: Số F L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là: Số F L, phường N, thành phố Cần Thơ).

3.2. Ông Lê Văn N, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Nay là: Tổ G, ấp A, xã Ô, tỉnh An Giang). Địa chỉ liên hệ: Số A, Hẻm A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là: Số A, Hẻm A T, phường A, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

3.3. Văn phòng C1.

Địa chỉ: C đường N, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là: C đường N, Khu dân cư E, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ), xin vắng mặt.

3.4. Văn phòng C2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Công Quốc T - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số A, đường L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là: Số A, đường L, phường T, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

**** Tại Đơn khởi kiện ngày 12/01/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X (có đại diện là ông Huỳnh Minh Đ) trình bày:***

Do cần tiền sử dụng trong gia đình và thông qua Lê Văn N giới thiệu, ông Ngô Hoàng V và bà Nguyễn Thị Cẩm X có vay của bà Huỳnh Thị S số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*. Để đảm bảo cho khoản vay, ông V, bà X có thế chấp cho bà S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy

ban nhân dân quận Ô cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý ngày 29/3/2017) thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59, loại đất ODT, diện tích 517m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ). Hợp đồng thế chấp được lập ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C1. Lúc làm hợp đồng thì ông V, bà X chỉ thấy có Hợp đồng thế chấp nhưng sau này khi ông V, bà X muốn trả tiền và chuộc lại sổ đỏ nên ông V, bà X nhiều lần liên lạc với ông N nhưng không được, qua tìm hiểu ông V, bà X mới biết ngoài ký hợp đồng thế chấp thì ông N còn làm cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà X ký.

Hiện nay, bà S đã sang tên và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh C3 để đảm bảo khoản vay.

Nay ông đại diện cho ông V, bà X yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ô Môn (nay là Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ) giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X và bà Huỳnh Thị S, số công chứng 2134, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 12/12/2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh C3 và bà Huỳnh Thị S.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần L trả lại cho ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô (cũ) cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý ngày 29/3/2017) đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 59, loại đất ODT, diện tích 517m².

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2 – Cần Thơ) hủy chỉnh lý biến động sang tên cho bà Huỳnh Thị S.

- Ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X đồng ý trả cho ông Lê Văn N số tiền nợ gốc 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm tính từ tháng 7 năm 2023 đến nay.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị S trình bày:***

Ông Lê Văn N là con ruột của bà. Bà không có quen biết và cũng không có giao dịch gì với ông Ngô Hoàng V và bà Nguyễn Thị Cẩm X.

Vào năm 2022, ông N với ông V, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông N nhờ bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị S ngày 19/12/2022) đối với thửa đất 55, tờ bản đồ số 59, loại đất ODT, diện tích 517m², đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Ông N là người trực tiếp trao đổi, thỏa thuận và giao tiền cho ông V, bà X, ngoài ra bà không biết gì cả.

Sau khi bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N có nhu cầu

vay tiền ngân hàng để làm ăn nên bà đã đứng ra ký hồ sơ vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần B - nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L (L1). Bà thừa nhận bà có ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD63B202330 ngày 08/3/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 63B202330/01 ngày 13/3/2023, Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 16/3/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC63B202330 ngày 08/3/2023.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà X và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần L, bà có ý kiến như sau: Ông N sẽ tự thỏa thuận để giải quyết với ông V, bà X và Ngân hàng Thương mại cổ phần L. Bà đồng ý với mọi quyết định của ông N.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N trình bày:***

Bà Huỳnh Thị S là mẹ ruột của ông. Bà S không có quen biết ông Ngô Hoàng V và bà Nguyễn Thị Cẩm X. Mọi giao dịch đều do ông trực tiếp thỏa thuận với ông V, bà X, còn bà S chỉ đứng ra ký giấy tờ thay cho ông.

Vào năm 2022, thông qua môi giới là bà Đoàn Thị Tuyết T1 (cư ngụ tại T - T) và bà C (không rõ họ tên, địa chỉ) nên ông có cho vợ chồng ông V và bà X vay số tiền 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 03 năm. Ngày 09/12/2022, ông V, bà X và bà S ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo đó, ông V, bà X thế chấp cho bà S thửa đất 55, tờ bản đồ số 59, loại đất ODT, diện tích 517m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 08/7/2014 để đảm bảo cho số tiền vay. Hợp đồng thế chấp do các bên tự ký, không có công chứng.

Để thuận tiện cho việc vay tiền ngân hàng, ông có yêu cầu ông V, bà X phải sang tên giấy đất thì ông mới đồng ý cho vay. Ngày 12/12/2022, ông V, bà X và bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng thửa đất 55, tờ bản đồ số 59, diện tích 517m² (loại đất ODT) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý ngày 29/3/2017). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1. Cùng ngày 12/12/2022, ông có đưa tiền mặt cho ông V, bà X là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* tại Văn phòng C1. Sau đó, ông chuyển khoản cho bà T1 số tiền 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* để bà T1 đưa lại cho ông V, bà X.

Do được ông nhờ nên bà S là người ký tên trên các hợp đồng với ông V, bà X. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, bà S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị S ngày 19/12/2022).

Sau đó, do ông cần tiền để làm ăn nên bà S đã ký hồ sơ vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần B - nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L (L1), cụ thể là: Hợp đồng tín dụng số HĐTD63B202330 ngày 08/3/2023, Giấy đề nghị giải

ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 63B202330/01 ngày 13/3/2023, Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 16/3/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC63B202330 ngày 08/3/2023.

Ông xác định việc ông V, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S chỉ là để đảm bảo cho số tiền vay, thực tế không có chuyển nhượng đất. Khi nào ông V, bà X trả nợ gốc và lãi đầy đủ thì ông và bà S sẽ làm thủ tục chuyển sang tên giấy đất trả lại cho ông V, bà X đứng tên. Từ khi vay đến nay, ông V, bà X không có trả tiền lãi cho ông và bà S.

Nay ông yêu cầu ông V, bà X nộp trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L số tiền nợ gốc 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* và tiền lãi với mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ khi vay đến nay. Số tiền nợ Ngân hàng còn lại, ông và bà S sẽ chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng để giải chấp tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 132923, số vào sổ cấp GCN CH03029), sau đó bà S sẽ thực hiện thủ tục sang tên giấy đất trả lại cho ông V, bà X.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần L, ông có ý kiến như sau: Ông thừa nhận bà S có nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần L tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/3/2025 là 1.049.675.400 đồng *(Một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, bốn trăm đồng)*, trong đó:

- Hợp đồng HĐTD63B202330: Nợ gốc 731.851.000 đồng, lãi trong hạn 177.287.483 đồng, lãi quá hạn 17.853.308 đồng, tổng cộng 926.991.791 đồng.

- Thẻ: Nợ gốc 72.460.687 đồng, lãi trong hạn 50.222.922 đồng, lãi quá hạn 0 đồng, tổng cộng 122.683.609 đồng.

Nay ông yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm một phần lãi để bà S có thể sớm thanh toán nợ và nhận lại giấy đất trả cho ông V, bà X.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L (có đại diện là ông Lâm Dương Thiện P) trình bày:***

Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh C3 - Phòng G (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần L) *(sau đây viết tắt là Ngân hàng Thương mại cổ phần L)* và bà Huỳnh Thị S đã ký Hợp đồng tín dụng số HĐTD63B202330 ngày 08/3/2023, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 800.000.000 đồng.

Mục đích vay: Hoàn vốn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời hạn vay: 270 tháng.

Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 63B202330/01 ngày 13/3/2023.

Ngày 16/3/2023, bà S đã ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 16/3/2023. Hạn mức đề nghị: 80.000.000 đồng. Thời hạn: 36 tháng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh C3 - Phòng G và bà S đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC63B202330 ngày 08/3/2023 để đảm bảo cho khoản vay của bà S. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ 59, địa chỉ thửa đất tại Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BT132923, số vào sổ cấp GCN: CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/2014.

Ngân hàng Thương mại cổ phần L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà S được ký kết đúng quy định. Việc các bên cho rằng đây là hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặc dù Ngân hàng không cung cấp được hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp nhưng có xác nhận của chính quyền địa phương về việc bà S là chủ sử dụng đất và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Ngoài ra, bà S có giao cho Ngân hàng biên nhận tiền thể hiện các bên có giao nhận số tiền chuyển nhượng đất. Do đó, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, buộc bà Huỳnh Thị S trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 1.235.625.739 đồng *(Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng)*, trong đó:

+ Hợp đồng HĐTD63B202330: Nợ gốc 782.171.914 đồng, lãi trong hạn 256.652.791 đồng, lãi quá hạn 48.131.557 đồng, tổng cộng 1.086.956.262 đồng.

+ Thẻ: Nợ gốc 72.460.687 đồng, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 76.208.790 đồng, tổng cộng 148.669.477 đồng.

Kể từ ngày 20/12/2025, bà S phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HĐTD63B202330 ngày 08/3/2023; Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 63B202330/01 ngày 13/3/2023; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 16/3/2023 cho đến khi bà S trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L.

Trường hợp bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC63B202330 ngày 08/3/2023. Trường hợp tài sản bảo đảm phát mãi không đủ để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng thì bà S vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong.

Bà S là người trực tiếp ký kết hợp đồng với Ngân hàng nên bà S phải có nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần L không đồng ý việc ông N chịu trách nhiệm trả nợ.

Tại bản án sơ thẩm số 229/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X (có đại diện là ông Huỳnh Minh Đ) đối với bị đơn bà

Huỳnh Thị S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L.

1.1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X và bà Huỳnh Thị S, số công chứng 2134, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 12/12/2022 vô hiệu.

Buộc ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X trả cho bà Huỳnh Thị S số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng, nợ lãi là 45.291.550 đồng, tổng cộng là 195.291.550 đồng *(Một trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm chín mươi mốt nghìn, năm trăm năm mươi đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2/ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC63B202330 ngày 08/3/2023, được chứng nhận tại Văn phòng C2 ngày 09/3/2023, số công chứng: 360, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HSGD giữa Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh C3 - P1 với bà Huỳnh Thị S vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần L trả lại cho ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 132923, Số vào sổ cấp GCN: CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý ngày 29/3/2017 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị S ngày 19/12/2022).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 - Cần Thơ xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59, diện tích 517m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 132923. Số vào sổ cấp GCN: CH03029 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/2014 (chỉnh lý ngày 29/3/2017 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị S ngày 19/12/2022) để cấp lại cho ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X.

Ông Ngô Hoàng V, bà Nguyễn Thị Cẩm X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính số 18-2025 ngày 26/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C)

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L đối với bị đơn bà Huỳnh Thị S.

Buộc bà Huỳnh Thị S trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.235.625.739 đồng *(Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, sáu trăm*

hai mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng).

(Trong đó:

- Hợp đồng HĐTD63B202330: Nợ gốc 782.171.914 đồng, lãi trong hạn 256.652.791 đồng, lãi quá hạn 48.131.557 đồng, tổng cộng 1.086.956.262 đồng.

- Thẻ: Nợ gốc 72.460.687 đồng, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 76.208.790 đồng, tổng cộng 148.669.477 đồng).

Kể từ ngày 20/12/2025, bà Huỳnh Thị S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59, diện tích 517m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ) để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L có đơn kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm số 229/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ, theo hướng: Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần L, trường hợp bà Huỳnh Thị S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC638202330 ngày 08/3/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2022 giữa ông V, bà X với bà S xuất phát từ giao dịch vay tiền giữa ông V, bà X với ông N, việc ký chuyển nhượng chỉ để làm tin cho hợp đồng vay tài sản nên các bên chỉ ký kết hợp đồng trên giấy tờ, thực tế thì gia đình ông V, bà X không có giao đất cho bà S, thửa đất 55 vẫn do gia đình ông V, bà X quản lý sử dụng. Phía bị đơn bà S có lời khai cho rằng mọi giao dịch với ông V, bà X do ông N thực hiện, nay bà đồng ý với mọi thỏa thuận và quyết định của ông N. Ông N thừa nhận việc ông có cho ông V, bà X vay số tiền 150.000.000 đồng vào năm 2022, ông V, bà X thế chấp quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông nhờ bà S đứng ra ký giấy tờ thay ông. Sau đó, ông N yêu cầu ông V, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông xác định việc ông V, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S chỉ là để đảm bảo cho số tiền vay, thực tế không có chuyển nhượng đất. Khi nào ông V, bà X trả nợ gốc và lãi đầy đủ thì ông và bà S sẽ làm thủ tục chuyển sang tên giấy đất trả lại cho ông V, bà X.

Do vậy, có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che dấu cho giao dịch vay tài sản nên cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Trong trường hợp này cần xem xét, đánh giá Ngân hàng Thương mại cổ phần L có phải là bên thứ ba ngay tình trong việc nhận tài sản bảo đảm hay không.

Xét thấy: Khi Ngân hàng cho bà S vay tiền đã không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, trong khi trên phần đất thế chấp có căn nhà của ông V, bà X và hiện nay ông V, bà X vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất và trồng cây lâu năm trên đất.

Ngân hàng Thương mại cổ phần L cho rằng đã tiến hành đầy đủ các bước xem xét, thẩm định giá tài sản thế chấp theo quy định nhưng không cung cấp được hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp, không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh việc người thứ ba trên đất biết việc thế chấp tài sản.

Từ đó cho thấy, Ngân hàng Thương mại cổ phần L không phải là bên người thứ ba ngay tình trong việc nhận tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, việc bà S thế chấp quyền sử đất cho Ngân hàng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V, bà X. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà S và Ngân hàng Thương mại cổ phần L là phù hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 229/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân KV - Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Ngân hàng Thương mại cổ phần L phải chịu theo quy định là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001204 ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ đã nộp, (đã nộp xong).

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 8 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hoàng Lâm