

**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: 165/2025/DS-PT

Ngày: 08.4.2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Bà Lê Thị Minh Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 647/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Trụ sở: Số D và D L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Liêu Thái H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tầng A và tầng B, số A, đường H, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt).

2. Bà Vàng Thị Huyền T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu V, phường C, Q. Ô, Tp Cần Thơ.

*Đại diện hợp pháp cho ông Đ, bà T:* Cao Thanh N1, sinh năm 1996 (có mặt),  
bà Hồ Thị Diễm T1 (vắng mặt).

Địa chỉ: A đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Nguyễn Vàng N2, sinh năm 2001 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Vàng Thảo Q, sinh năm 2004 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

5. Văn phòng C1.

Địa chỉ: I, đường L, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ  
(có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ngân hàng TMCP P là nguyên đơn.

2. Ông Trần Văn N là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Trần Văn N đã ký các Hợp đồng tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 với Ngân hàng để vay vốn, chi tiết như sau: Số tiền vay: 760.000.000đ. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua Bất động sản tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 42 địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: Tiền lãi được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)) : 365. Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Trong 03 tháng đầu: Lãi suất vay 11%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 17/02/2021 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó: Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ. Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Việc giải ngân được thực hiện thông qua các Khế ước nhận nợ số 0167/2020/KUNN-OCB-CN ngày 17/11/2020 Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên

bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại Khu V, Phường C, Quận Ô, Thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Trần Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 696522, số vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 25/08/2020. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trần Văn N ngày 11/09/2020. Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0167/2020/BĐ ngày 16/11/2020 tại Văn phòng C2, Thành phố Cần Thơ và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 và Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn N. Tổng nghĩa vụ nợ của ông N tại Ngân hàng phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 26/7/2023 là 721.741.222 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng và nợ lãi là 50.417.222 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông N trả hết số nợ trên và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Nếu ông N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0167/2020/BĐ ngày 16/11/2020. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T vì ngân hàng đã thẩm định tài sản khi cho vay đúng quy định.

\*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng, bị đơn ông N có ý kiến: Thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng. Ông đồng ý còn nợ và đồng ý trả số nợ tính đến ngày 26/7/2023 là 721.741.222 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng và nợ lãi là 50.417.222 đồng và đồng ý trả lãi, phí phát sinh đến khi tất toán hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, trước đây ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông phân đất đang thế chấp để nhờ ông vay vốn ngân hàng. Phần đất có số thửa 99, tờ bản đồ số 42, diện tích 301,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS05865 ngày 25/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, đã chính lý sang tên cho ông ngày 11/9/2020. Ông Đ và bà T đã nhận 300.000.000 đồng trong tổng số tiền vay nêu trên. Nay ngân hàng yêu cầu thu hồi nợ nên ông yêu cầu ông Đ, bà T trả 300.000.000 đồng và lãi phát sinh để tất toán ngân hàng. Sau khi trả nợ cho ngân hàng xong, sẽ chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Đ, bà T.

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà T trình bày và yêu cầu độc lập: Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng có vay của ông Trần Văn N số tiền 300.000.000 đồng (vay nhiều lần) với lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng. Vợ chồng ông có đến phòng công chứng ký hợp đồng vay nhưng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký ông N đưa ông 50.000.000 đồng. Nay nguyên đơn ngân hàng yêu cầu thu hồi nợ vay nên vợ chồng ông đồng ý trả 300.000.000 đồng và lãi 1%/tháng như thỏa thuận. Phần nợ còn lại là ông N vay thêm thì vợ chồng ông, bà không biết nên yêu cầu ông N trả phần này và lãi suất phát sinh tại Ngân hàng. Ông, bà yêu cầu ông N chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất số thửa 99, tờ bản đồ số 42, diện tích 301,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho vợ chồng ông với lý do phần đất này vợ chồng ông chỉ thế chấp để vay tiền của ông N chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Trần Văn N tại Văn phòng C1 ngày 07/9/2020. Vợ chồng ông, bà trả cho ông N số vay tiền 50.000.000 đồng. Hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng Đ2 mặt 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05865 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/8/2020, sang tên ông Trần Văn N ngày 11/9/2020.

\* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P.

1.1. Buộc ông Trần Văn N trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 838.534.863 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng, nợ lãi là 167.210.863 đồng.

1.2. Kể từ ngày 27/9/2024, ông N còn phải trả lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 đến khi thanh toán xong nợ gốc.

1.3. Không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ông Trần Văn N và ngân hàng TMCP P.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T.

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 ngày 07/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N.

2.2. Huỷ chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng Đ2 mặt 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05865 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/8/2020, sang tên ông Trần Văn N ngày 11/9/2020. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn Đ.

2.3. Ông Đ và bà T trả cho ông N số tiền vốn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và lãi tạm tính đến ngày 07/9/2024 là 10.790.000 đồng (Mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Ngày 09/10/2024, nguyên đơn Ngân hàng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phát mãi tài sản mà ông Nhân thể C trong trường hợp ông N không trả được nợ.

\* Ngày 25/10/2024, bị đơn ông N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc vợ chồng ông Đ, bà T trả cho ông 300.000.000 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo bởi việc thẩm định là đúng quy định, bản án sơ thẩm nhận định Ngân hàng không thẩm định là không đúng, có biên bản khảo sát đã gửi cho Tòa.

- Bị đơn vắng mặt.

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến không đồng ý kháng cáo của Ngân hàng và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm vì việc chuyển nhượng giữa ông N và ông Đ là không đúng quy định, việc Ngân hàng không thẩm định xem xét ý kiến của ông Đ, bà T khi cho vay là không đúng quy định Điều 133 Bộ luật Dân sự.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, ông N kháng cáo đã được triệu tập hợp hai lần nhưng không đến nên đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông N. Còn việc chuyển nhượng

giữa ông Đ và ông N là vô hiệu do giả tạo che giấu việc vay tiền, khi Ngân hàng thế chấp cũng không ghi nhận ý kiến ông Đ1, bà T là người đang ở trên đất là không ngay tình nên cũng vô hiệu, do đó, kháng cáo của Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông N có kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ hai lần không đến nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông N theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đ, bà T vắng mặt nhưng có đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay và đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Ngày 07/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng. Nội dung ông Đ chuyển nhượng thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m<sup>2</sup> (50m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 251,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng nhưng ông Đ và bà T không thừa nhận nhờ ông N vay tiền ngân hàng hộ, mà ông Đ chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để vay tiền từ ông N, ông Đ và bà T không biết ông N dùng quyền sử dụng đất của họ để vay ngân hàng. Phía ông N cũng xác định việc ký chuyển nhượng chỉ là để cho ông Đ vay tiền. Bên cạnh đó, giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 07/9/2020 là 50.000.000 đồng, nhưng tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất định giá theo ngân hàng thẩm định thửa đất số 99 là 1.026.000.000 đồng, như vậy giá chuyển nhượng này thấp hơn giá đất thực tế rất nhiều cho thấy có sự giả tạo về giá. Ngoài ra, tại hợp đồng cam kết ngày 07/09/2020 với nội dung ông Trần Văn N có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn Đ diện tích 301m<sup>2</sup>, lý do vay số tiền 50.000.000 đồng để làm ăn. Căn cứ các giấy nộp tiền vào tài khoản số 1806205076767 tại ngân hàng A- P của Trần Văn N từ ngày 20/01/2021 đến 20/7/2023 bà Nguyễn Vàng Thảo N2, Vàng Thị Huyền T, Nguyễn Vàng Thảo N2 có chuyển tiền nhiều lần hàng tháng vào tài khoản ngân hàng của ông Trần Văn N. Nên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông N là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Tuy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ngân hàng và ông Trần Văn N được công chứng và đăng ký đúng quy định, Ngân hàng cung cấp biên bản thẩm định tài sản là thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m<sup>2</sup>

nhưng không xác định người đang cư trú trên đất là ông Đ, bà T, ông N2, bà Q cũng như ý kiến của những người này vì sao đang ở trên đất trước khi cho ông Trần Văn N vay tiền là thiếu sót nên không phải là người thứ ba ngay tình, do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N bị vô hiệu nên kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông N không trả được nợ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản nợ của bị đơn và hủy hợp đồng thế chấp là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: nguyên đơn Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu. Sung công tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**\*Căn cứ:** - Điều 296, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;  
- Điều 124, 131, 133 Bộ luật Dân sự;  
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **\*Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N.
2. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP P.
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.
4. Về án phí phúc thẩm:
  - 4.1. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006557 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

4.2. Sung công 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai số 0006585 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND H. Phong Điền;
- VKSND TPCT;
- CCTHADS H. Phong Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký)*

**Hà Thị Phương Thanh**