

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh P1

Bản án số: 144/2026/DS-PT

Ngày 09/3/2026

*“Tranh chấp hợp đồng tốn dụng, yêu cầu
tuyên bố vụ hiệu hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vụ
hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận 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 P1 thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Nguyễn Vĩnh Khương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Niềm là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 09 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử P1 thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tốn dụng, yêu cầu tuyên bố vụ hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vụ hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P1 thẩm số 235/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP P.

Địa chỉ: Toà nhà Hallmark, số 15 T, phường, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Hồng N, ông Trần N1, ông Liêu Thái H.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1-2 Tòa nhà Hòa Bình 14-16B H, phường N, thành phố C.

- *Bị đơn:* Bà Lê Kiều T, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: 108/75/21 đường 30/4, phường N, thành phố C.

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

1/ Ông Lý Hồng P, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Khu vực B, phường T, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn P1, sinh năm: 1986 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/09/2024).

Địa chỉ: 10/21 tổ 8, khu vực T, phường, thành phố C.

2/ Ông Võ Trọng K, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: 112 Tổ 13 T, phường C, thành phố C.

3/ Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: 137/89A Hoàng Văn Thụ, phường N, thành phố C.

4/ Văn phòng công chứng N.

Địa chỉ: 284 Võ Văn Kiệt, phường B, thành phố C.

5/ Văn phòng Công chứng Ng.

Địa chỉ: 1100 Quốc Lộ 91, phường O, thành phố C

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Hồng P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/02/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bị đơn là bà Lê Kiều T có ký hợp đồng tín dụng số 0148/2021/PXK-HĐTD ngày 10/08/2021 để vay số tiền 1.270.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bị đơn có ký hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 tại Văn phòng công chứng N và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 1.761m² thửa số 110, tờ bản đồ số 37, tọa tại khu vực Bắc Vàng, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng

D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là: 1.988.365.498 đồng (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255 đồng

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934 đồng

Lãi chậm trả: 105.545.309đ

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp như trên để thu hồi nợ. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên đơn.

** Bị đơn bà Lê Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Trọng K, Ông Nguyễn Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng N trình bày: Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Ng trình bày: Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp là đúng quy định và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P là ông Lê Văn P1 trình bày:*

Ông Lý Hồng P cần tiền để giải quyết việc nhà nên đã vay tiền của ông Võ Trọng K, để đảm bảo cho khoản vay ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng công chứng Ng số công chứng 507 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Thực tế các bên chỉ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách của hợp đồng vay nên ông P căn cứ vào bản chính hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018 yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng

thể chấp sau đây và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể yêu cầu của ông P như sau:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng công chứng Ngổ công chứng 507 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 177 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 1877 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 4814 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và ông Lý Hồng P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 114/2025/DSST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Lê Kiều T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P tổng số tiền gốc và lãi: 1.988.365.498 đồng (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934 đồng.

Lãi chậm trả: 105.545.309 đồng.

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất: diện tích 1.761m² thửa số 110, tờ bản đồ số 37, tọa tại khu vực Bắc Vàng, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021.

Bị đơn còn phải chịu lãi theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án cho đến khi thanh toán xong cho nguyên đơn.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng Ái Anh số công chứng 507 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 177 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 1877 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P, hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng N số công chứng 4814 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và cấp lại cho ông Lý Hồng P.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P được nhận lại 30.773.000 đồng (ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1211 ngày 19/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 Cần Thơ).

Bị đơn: phải chịu 71.650.000 đồng (bảy mươi một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí và 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lý Hồng P đã nộp 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1803 ngày 22/08/2024 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 5926 ngày 27/03/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ (chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều). Cấn trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp. Ông P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 16/9/2025, ông Lý Hồng P cho rằng, bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông là chưa xem xét toàn diện vụ án, ông P yêu cầu Tòa án cấp P1 thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa P1 thẩm, ông Lý Hồng P giữ nguyên kháng cáo. Ngân hàng Phương Đông không đồng ý với kháng cáo của ông P. Các đương sự còn lại vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên Tranh chấp hợp đồng tốn dụng, yêu cầu tuyền bố vụ hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyền bố vụ hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân khu vực 1 đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung đơn kháng cáo của ông Lý Hồng P và theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp P1 thẩm xem xét lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K sang ông D, hợp đồng chuyển nhượng từ ông D sang bà T và hiệu lực thế chấp quyền sử dụng của bà T với Ngân hàng Phương Đông.

[3] Bản chất của giao dịch ngày 25/01/2018 giữa ông Lý Hồng P và ông Võ Trọng K thực chất là một hợp đồng vay tiền trị giá 130.000.000 đồng (Bút lục 247). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được lập ra chỉ là một hình thức cầm cố nhằm che giấu cho khoản vay này. Căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo đó bị vô hiệu. Về hậu quả pháp lý, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rõ giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Hai bên hoàn toàn không có việc chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2018 vô hiệu là đúng pháp luật.

[4] Trên thực tế, thửa đất số 110 có hiện trạng bao gồm 06 ngôi mộ (Bút lục 148 - Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều cũ). Khi Tòa án tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 12/08/2024, biên bản ghi nhận hiện trạng tài sản không thay đổi so với thời điểm thế chấp và người có mặt ký biên bản là ông Lý Hồng P (chủ đất ban đầu). Điều này chứng tỏ trên thực địa, tài sản vẫn dưới sự quản lý và sử dụng của ông P và có các tài sản trên đất không được ghi nhận trong giấy chứng nhận. Khi ông Nguyễn Hoàng D nhận chuyển nhượng từ ông K, và sau đó bà Lê Kiều T nhận chuyển nhượng từ ông D. Nếu ông D, bà T thực hiện việc mua bán một cách cẩn trọng thì cần đi xem xét, kiểm tra thực địa và sẽ dễ dàng phát hiện ra sự sai lệch giữa giấy tờ với hiện trạng sử dụng đất. Điều đó cho thấy, việc chuyển nhượng mà không kiểm tra thực địa dẫn đến việc không biết có người khác đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có tài sản trên đất thì chứng tỏ việc nhận chuyển nhượng chỉ thực hiện trên thủ tục. Từ những tình tiết khách quan này, đối chiếu với quy định về bảo vệ người thứ ba tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, có thể kết luận rằng ông D và bà T không thỏa mãn điều kiện để được coi là bên thứ ba ngay tình. Xuất phát từ việc ông K không đủ tư cách để ký chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự và sự việc ông D cũng như bà T nhận chuyển nhượng lại nhưng không thỏa mãn điều kiện ngay tình nên các hợp đồng chuyển nhượng từ ông K sang ông D và từ ông D sang bà T cũng vô hiệu. Kháng cáo của ông P về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Hồ sơ thẩm định cho vay của Ngân hàng thể hiện nhiều điểm sai sót nghiêm trọng trong quá trình khảo sát thực địa. Cụ thể, người trực tiếp dẫn nhân viên ngân hàng đi xem xét tài sản thế chấp lại là một người đàn ông không rõ là ai, có địa chỉ ở đâu, hoàn toàn không phải là ông P (người đang quản lý đất), không phải là bà T (người vay vốn và đứng tên trên Giấy chứng nhận), cũng không phải là người được bà T ủy quyền một cách hợp pháp. Bên cạnh đó, việc thẩm định thực tế lại bỏ qua một tình tiết hiện hữu rất rõ ràng trên thửa đất, đó là sự tồn tại của 06 ngôi mộ thuộc gia đình ông K. Những yếu tố khách quan này minh chứng cho việc Ngân hàng đã thực hiện quy trình thẩm định không chặt chẽ, bỏ qua việc xác minh thực tế xem ai đang thực sự quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc về ai. Từ việc thẩm định không đầy đủ đã dẫn đến việc không biết có người khác đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và có tài sản trên đất, nên ngân hàng bị xác định là có lỗi chủ quan. Do vậy, Ngân hàng không thỏa mãn các tiêu chí để được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất buộc phải bị tuyên bố vô hiệu. Kháng cáo của ông P về vấn đề này là có căn cứ.

[6] Từ các phân tích trên, cho thấy, các hợp đồng chuyển nhượng từ ông K sang ông D, từ ông D sang bà T và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng giữa bà T và Ngân hàng Phương Đông là vô hiệu. Trong đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K và ông Nguyễn Hoàng D thể hiện ông K chuyển nhượng cho ông D 02 thửa đất là 1060 và 110. Thửa đất 1060 không liên quan đến vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không đánh giá tính hiệu lực, chỉ tuyên vô hiệu đối với việc chuyển nhượng thửa 110.

[7] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến P1 thẩm, ông K, ông D, bà T đều vắng mặt nên không xác định các ông bà này có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Để đảm bảo quyền lợi của ông K, ông D và bà T, cần dành quyền khởi kiện của các đương sự này về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như quan hệ vay tài sản giữa công P và ông K.

[8] Riêng đối với hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu, Ngân hàng Phương Đông có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Hồng P. Ông P có quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo luật định.

[9] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông P được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí. Ngân hàng Phương Đông chịu án phí không

có giá ngạch do yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu được chấp nhận. Các vấn đề này được quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự P1 thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông P không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

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

Buộc bị đơn là bà Lê Kiều T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P tổng số tiền gốc và lãi: 1.988.365.498 đồng (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934 đồng.

Lãi chậm trả: 105.545.309 đồng.

Bị đơn còn phải chịu lãi theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Hồng P.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng công chứng Ng số công chứng 507 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 177 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD (đối với thửa 110 được ghi nhận trong hợp đồng)

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số công chứng 1877 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P, hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021

được công chứng tại Văn phòng công chứng N số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc Ngân hàng TMCP P giao trả cho ông P: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và cấp lại cho ông Lý Hồng P.

Ông P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Trường hợp không thi hành án được việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

3. Dành quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác cho ông Võ Trọng K, ông Lê Hoàng D và bà Lê Kiều T về hậu quả hợp đồng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP P phải chịu 7.000.000 đồng, đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP P phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp (30.773.000 đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 1211 ngày 19/04/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 Cần Thơ), Ngân hàng TMCP P được nhận lại 30.473.000 đồng.

- Bà Lê Kiều T phải chịu 71.650.000 đồng.

- Ông Võ Trọng K phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Lý Hồng P được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005926 ngày 27/3/2025 và 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001803 ngày 22/08/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cần Thơ).

6. Án phí dân sự P1 thẩm: Ông Lý Hồng P được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003293 ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án P1 thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND khu vực 1
- Phòng THADS khu vực 1
- THADS thành phố Cần Thơ
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P1 THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Chế Linh