

**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: 149/2026/DS-PT

Ngày: 10-3-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng,
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Ông Nguyễn Hữu Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 34/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp F, xã V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A, T, phường T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

-Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1997. Địa chỉ: B đường số B khu dân cư I, phường T, thành phố Cần Thơ (yêu cầu được

vắng mặt).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H. Trụ sở: 25Bis, N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đào Minh T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp L, xã H, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Huỳnh Trung H trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 17/3/2023 ông và bà Nguyễn Thị N có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang một đầu 5m, một đầu 5,13m, chiều dài 9,8m với giá trên giấy tờ là 30.000.000đồng nhưng thực tế là 196.140.000đồng đối với 46,7m² đất cây lâu năm. Nay ông yêu cầu bà N lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông diện tích 46,7m².

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bị đơn bà Nguyễn Thị N có ý kiến như sau: Bà thống nhất với nội dung trình bày của ông Huỳnh Trung H. Bà có chuyển nhượng cho ông H 02 phần đất, lúc đầu chuyển nhượng 55,9m² đất ở. Đối với đất ở thì ông H đã làm thủ tục sang tên rồi, còn phần đất cây lâu năm ngang một đầu 5m, một đầu 5,13m, chiều dài 9,8m thì chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Giá chuyển nhượng 650.000.000đồng bớt 10.000.000đồng còn lại 640.000.000đồng (bao gồm luôn phần đất ở 55,9m²), đã nhận tiền xong. Hiện phần đất còn lại của bà đã có người hỏi mua, người ta nói sẽ đưa tiền cho bà trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mới làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho Huỳnh Trung H được. Bà cam kết sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (gọi tắt Ngân hàng) trình bày và yêu cầu: Ngày 17/02/2025 bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng tín dụng số: 4320/2025MN/HĐTD với Ngân hàng - Chi nhánh H1- Phòng G để vay tiền. Mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi heo thịt. Số tiền vay: 550.000.000 đồng. Lãi suất vay: 9.05%/năm. Thời hạn hạn mức: 60 tháng. Thời hạn mỗi khế ước nhận nợ: 12 tháng. Thời hạn trả nợ đến ngày: 19/02/2026. Tài sản thế chấp là: Thửa đất số: 235; 233. Tờ bản đồ số: 24. Mục đích sử dụng: Đất ở và đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ). Diện tích: 525,6 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DQ 795053, số vào sổ: CN1041 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 23/12/2024, cập nhật thay đổi ngày 10/02/2025 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DP 474529, số vào sổ: CN03581 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 20/08/2024, cập nhật thay đổi ngày 28/11/2024.

Bà Nguyễn Thị N đã cung cấp thông tin không trung thực về tài sản thế chấp đã có tranh chấp trước khi thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Do đó, ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/9/2025 là: 551.230.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 550.000.000 đồng. Lãi tạm tính đến ngày 03/09/2025: 1.230.000 đồng. Trường hợp bà Nguyễn Thị N không có thiện chí trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản mà bà Nguyễn Thị N đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân Hàng.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ) xét xử và quyết định như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất 17m² thuộc Nhà nước quản lý.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Trung H. Công nhận phần đất có diện tích 46,7m² tại vị trí Ib thuộc thửa 233, tờ bản đồ 24 (Mảnh trích đo địa chính số 44-2025 ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH Đ) cho ông Huỳnh Trung H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

3.1. Huỷ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2714/25MN/HĐBĐ ngày 17/02/2025 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H và bà Nguyễn Thị N đối với phần đất diện tích 46,7m² tại vị trí Ib thuộc thửa 233, tờ bản đồ 24 (Mảnh trích đo địa chính số 44-2025 ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH Đ).

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H 551.230.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 550.000.000 đồng, L tạm tính đến ngày 03/09/2025: 1.230.000 đồng. Ngoài ra, bà N còn phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 04/9/2025 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ.

3.3. Trường hợp bà N không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức do các bên thoả thuận trong hợp đồng hoặc bán đấu giá tài sản thế chấp là: Thửa đất số: 235; 233, Tờ bản đồ số: 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN1041 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 23/12/2024, cập nhật thay đổi ngày 10/02/2025 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN03581 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 20/08/2024, cập nhật thay đổi ngày 28/11/2024 cho bà Nguyễn Thị N để thu hồi nợ (sau khi trừ đi phần đất có diện tích 46,7m² tại vị trí Ib thuộc thửa 233, tờ bản đồ 24) (Mảnh trích đo địa chính số 44-2025 ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH Đ).

3.4. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN03581 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 20/8/2024 (cập nhật thay

đổi ngày 28/11/2024 diện tích còn lại là 478,2m² thửa 233) cho cơ quan chuyên môn để ông Huỳnh Trung H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

* Ngày 06 tháng 10 năm 2025 bị đơn bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H, tuyên vô hiệu hợp đồng, bà đồng ý trả cho ông H 30.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng do bà không vi phạm nghĩa vụ, tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi tất toán khoản vay.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện hợp pháp cho bị đơn bà N xin vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ngân hàng vắng mặt.

- 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 phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định ông H nhận chuyển nhượng đất từ bà N, bà N đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H sử dụng, do đó, án sơ thẩm công nhận cho ông H là đúng nên giữ nguyên. Đối với yêu cầu của Ngân hàng cấp sơ thẩm chấp nhận một phần là đúng nên giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: đại diện bà N xin vắng mặt, Ngân hàng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: quá trình giải quyết vụ việc ở cấp sơ thẩm phía bị đơn bà N thừa nhận có chuyển nhượng cho ông H hai phần đất, một phần thuộc đất thổ cư 55,9m² đã tách giấy đứng tên ông H, phần còn lại thì chưa làm thủ tục được với diện tích 46,7m² loại đất CLN. Thực tế ngày 01/02/2023 bà N và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, nội dung của hợp đồng là bà N chuyển nhượng cho ông H 55,9m² đất ở tại thửa 218, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 120.000.000 đồng. Nhưng theo hai bên trình bày thì giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng bao gồm luôn phần đất 46,7m² đất CLN tại thửa 233 nhưng đến ngày 17/3/2023 hai bên lập Tờ thoả

thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất cây lâu năm ngang một đầu 5m và một đầu 5,13m, chiều dài 9,8m theo đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 46,7m² tại vị trí Ib thuộc thửa 233, tờ bản đồ 24 (Mảnh trích đo địa chính số 44-2025 ngày 04/4/2025 của Công ty TNHH Đ). Việc chuyển nhượng được các đương sự thừa nhận là tình tiết không cần phải chứng minh, xác định ý chí chuyển nhượng giữa các bên là có, bà N đã giao đất và nhận đủ tiền nhưng nay bà N cho rằng việc chuyển nhượng vi phạm hình thức và vi phạm điều kiện tách thửa để vô hiệu thỏa thuận là không có căn cứ. Xét về điều kiện tách thửa thì căn cứ Điều 9 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh H quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang thì phần đất tranh chấp đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà N là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Ngày 17/02/2025 bà N đem phần đất đã chuyển nhượng cho ông H để thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn, việc bà N đã chuyển nhượng, đã nhận tiền và giao đất cho ông H nhưng sau đó đem thế chấp ngân hàng là không đúng. Đồng thời, khi vay vốn bà N đã khai báo không trung thực về tài sản thế chấp, cụ thể là thửa đất 233 bà N đã chuyển nhượng một phần cho ông H. Bà N cho rằng có báo cho Ngân hàng về việc chuyển nhượng cho ông H nhưng Ngân hàng không biết và không thừa nhận, bà N cũng không có chứng cứ chứng minh Ngân hàng biết việc này, do đó, bà N đã vi phạm nội dung tại điểm f, n Điều 7 của Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn. Và hiện nay thì khoản nợ của bà N cũng đã đến hạn (tháng 02/2026) nên cấp sơ thẩm buộc bà N trả tiền cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 03/9/2025 là 551.230.000đồng, trong đó: nợ gốc: 550.000.000đồng, lãi tạm tính đến ngày 03/09/2025 là 1.230.000đồng là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà N không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng là đúng nên giữ nguyên.

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

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Phúc thẩm: bà N phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- 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:**

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004379 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 14;
- Phòng THADS KV14;
- THADS Tp Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh