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: **594**/2025/DS-PT
Ngày: 17/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng

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 Lâm Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình;

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 17/9/2025, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2025/TLPT-DS ngày 27/6/2025, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực B - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 521/2025/QĐ-PT ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Hữu H; Sinh ngày 26/11/1990; Địa chỉ: (Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh Đ; Sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ) là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ngày 31/7/2023. (có mặt)

Chỗ ở: Tòa nhà 555, số A, đường T, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Tòa nhà 555, số A, đường T, khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn:*

1/. Ông Võ Nhựt T; Sinh năm 2000; Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long (Địa chỉ cũ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long). (vắng mặt)

Chỗ ở hiện nay: Số A đường T, phường T, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ).

2/. Ông Lê Phước H1; Sinh năm 1998; Địa chỉ: Số B đường C, phường B, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số B đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bị đơn H1:* Ông Nguyễn Thái S; Sinh ngày 23/3/1959; Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ) là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ngày 07/12/2023. (vắng mặt)

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

1/. Bà Văn Thị K; Sinh năm 1992; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

2/. Ông Nguyễn Thanh S1; Sinh năm 1957; (có mặt)

3/. Bà Phan Thị H2; Sinh ngày 01/01/1966; (vắng mặt)

4/. Bà Nguyễn Thị Kim C; Sinh ngày 06/4/1988. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ).

5/. Ông Phan Thanh T1; Sinh ngày 01/01/1982; (vắng mặt)

6/. Bà Nguyễn Thị T2; Sinh ngày 01/01/1982; (vắng mặt)

7/. Bà Phan Thị Ngọc N; Sinh ngày 22/02/2004. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ).

8/. Ông Phạm Hữu Đ1; Sinh năm 1968; (có mặt)

9/. Bà Lâm Thị T3; Sinh năm 07/5/1977; (có mặt)

10/. Anh Phạm Hữu T4; Sinh năm 1997; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

11/. Chị Lê Thị Huyền T5; Sinh năm 2001; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

12/. Anh Phạm Hữu K1; sinh năm 2008. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 167/131/124 khu vực Bình Phước, phường P, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số A khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ).

13/. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

14/. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

** Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T:* Chi nhánh Văn phòng Đ3; Địa chỉ: ấp T, Xã T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

15/. Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H.

** Đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quốc T6; Chức vụ: Tổng Giám đốc. (vắng mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Anh T7; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – Chi nhánh C3; Địa chỉ: Số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. . (vắng mặt)

** Người được ông Đặng Anh T7 ủy quyền lại (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024):*

+ Ông Nguyễn Quốc H3; (vắng mặt)

+ Ông Lư Hoàng P; (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Ngọc Huyền T8; Sinh ngày 24/12/1991. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Số A đường M, phường C, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

16/. Công ty TNHH Đ4; Địa chỉ: Số B, ngách D Ngõ G Cầu G, phường C, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Số B, ngách D Ngõ G Cầu G, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội).

** Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lương Huyền C1; Sinh năm 1975; Chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền:* Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H5); Địa chỉ: Số B B N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Số A M, phường C, thành phố Cần Thơ (Số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

** Người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 329/2025/UQ-KHDN.CNCT, ngày 15/9/2025):*

+ Ông Huỳnh Liêm E; sinh ngày 11/11/1990; (có mặt)

+ Bà Trần Thanh N1; Sinh ngày 01/5/1986; (vắng mặt)

+ Bà Lưu Thị Hương G; Sinh ngày 08/8/1994. (có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Số A đường M, phường C, thành phố Cần Thơ (Địa chỉ cũ: Số A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Hữu Đ1 và Công ty TNHH Đ4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10 là của ông ngoại ông Huỳnh Hữu H là cụ Cao Văn M. Sau đó cụ M cho con là bà Cao Thị N2 tiếp tục sử dụng, sau khi bà N2 mất thì Huỳnh Minh Đ thừa kế đứng tên năm 2018. Đến năm 2021 ông Huỳnh Minh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.334,8m^2 (300m^2 ONT, 1.034,8m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021, số vào sổ cấp GCN: CS02961.

Đến tháng 3/2022 ông Đ tặng cho quyền sử dụng tại thửa đất 730 cho ông Huỳnh Hữu H đứng tên theo xác nhận ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ. Đến cuối tháng 3/2022 do cần tiền làm ăn và thông qua ông Hoàng A giới thiệu cho ông vay tiền của Võ Nhựt T, sau khi thỏa thuận ông H đồng ý vay của T số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 24 tháng, hai bên có làm "Cam kết cầm đất thông qua chuyển nhượng ngày 30/3/2022". Để đảm bảo cho khoản vay ông T và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số công chứng 1963, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 tại Văn phòng C2. Ông T có cam kết khi nào ông H trả xong nợ thì sẽ ký hủy hợp đồng. Quá trình vay nợ, bà Văn Thị K là vợ ông H đóng lãi đầy đủ cho ông T theo số tài khoản 170456789 của ông T mở tại ngân hàng V. Đến khoảng tháng 4 năm 2023 ông H có điện thoại cho ông T để yêu cầu trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T cố tình tránh mặt, sau đó ông không liên lạc được với ông T.

Nay nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Hữu H và Võ Nhựt T được công chứng tại Văn phòng C2 – số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, số công chứng 1963, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1 được công chứng tại Văn phòng C2 – số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, số công chứng 2470, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2022.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – Chi nhánh C3 và ông Lê Phước H1. Với lý do Công ty thẩm định giá thẩm định sai vị trí thửa đất 730 do ông H đứng tên. Ngoài ra trên đất có căn nhà của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Văn T9, có cây trồng, 01 ngôi mộ của cha ông T9 mà Ngân hàng không thẩm định mà vẫn cho vay.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy chỉnh lý biến động cho Võ Nhựt T ngày 12/4/2022 và ông Lê Phước H1 ngày 27/4/2022 đối

với thửa đất 730, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Đối với số tiền 250.000.000 đồng mà ông H vay của ông T, ông H sẽ thỏa thuận trả cho ông T. Đề nghị Tòa án tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Hữu H và Võ Nhựt T. Đây là hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền giữa ông H và ông T do hai bên có làm cam kết cầm đất thông qua chuyển nhượng ngày 30/3/2022, thì ông H vay của ông T số tiền 250.000.000đ với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 24 tháng, để đảm bảo cho khoản vay giữa ông T và ông H thoả thuận ông H sẽ chuyển nhượng thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 cho ông T đứng tên, đến thời hạn trả nợ thì ông T sẽ sang tên lại cho ông H. Vợ của ông H là bà Văn Thị Kiều Đ2 lãi cho ông T qua số tài khoản 170456789 mở tại ngân hàng V, tổng cộng số tiền lãi đã đóng là 55.000.000đ.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T không xảy ra trên thực tế bởi đất vẫn do ông H quản lý sử dụng và trên đất còn có 02 căn nhà của ông T9 và ông S1, 01 ngôi mộ, cùng nhiều cây trồng, vật kiến trúc khác nên hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

- Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1. Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T là quan hệ vay tài sản nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, ông H1 không phải là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, vì các lý do sau: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H1 được công chứng theo quy định của pháp luật và ông H1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 27/4/2022 nhưng việc chuyển nhượng không diễn ra trên thực tế, thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 vẫn do ông H quản lý, sử dụng. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2022 giữa ông T và ông H1 thì đối tượng của hợp đồng là thửa đất 730, ngoài ra không có bất cứ thoả thuận nào khác. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024 của Toà án nhân dân huyện T thì trên thửa đất 730 còn có 02 ngôi nhà của ông S1 và ông T9 đang sinh sống, 01 ngôi mộ của gia đình ông S1, cùng rất nhiều cây lâu năm do ông H trồng và quản lý, sử dụng.

Từ lúc nhận chuyển nhượng trên giấy tờ thì ông H1 chưa từng nhận đất để sử dụng và ông H1 cũng không biết vị trí thửa đất ở đâu, khi ông H1 làm thủ tục vay vốn ngân hàng H6 thì ông T là người dẫn đi thẩm định. Theo tờ tự khai ngày 13/9/2024 của ông Nguyễn Thái S (đại diện uỷ quyền cho Lê Phước H1) chỉ yêu cầu ông Võ Nhựt T trả lại cho ông H1 số tiền 578.000.000 đồng và tiền lãi ngân hàng đã đóng mà không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng qua đó cho thấy về ý chí thì giữa ông T và ông H1 không tồn tại hợp đồng chuyển nhượng thực tế mà chỉ là quan hệ vay mượn tài sản.

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022 giữa Ngân hàng H6 với ông Lê Phước H1. Để bảo lãnh cho công ty Cổ phần T11 vay tiền tại ngân hàng H6 ông Lê Phước H1 đã thế chấp thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 cho ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Ngoài ra, công ty T12 có sự nhầm lẫn trong thẩm định tài sản thế chấp. Tại biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 01/4/2022 của công ty T12 thì chủ sở hữu tài sản là ông Lê Phước H1 nhưng người hướng dẫn khảo sát là ông Võ Nhựt T, tuy nhiên khi xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì vào ngày 01/4/2022 giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Huỳnh Hữu H, đến ngày 12/4/2022 mới chỉnh lý sang tên Võ Nhựt T và ngày 27/4/2022 chỉnh lý sang tên Lê Phước H1. Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản đối với ông Lê Phước H1 tại thời điểm ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp chỉ ghi nhận tài sản thế chấp là QSD đất tại thửa đất 730, tờ bản đồ số 10 ngoài ra không ghi nhận tài sản nào khác. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024 của Toà án nhân dân huyện T thì trên thửa đất 730 còn có 02 ngôi nhà của ông S và ông T9 đang sinh sống, 01 ngôi mộ của gia đình ông S, cùng rất nhiều cây lâu năm do ông H trồng và quản lý, sử dụng. Do đó, hợp đồng cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

Từ các căn cứ trên, cho thấy ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ nên hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Thanh T1 về việc công nhận phần đất có diện tích 304,4 m^2 cho ông S1 và diện tích 276,7 m^2 cho ông T1. Tại phiên tòa, ông S1 trình bày ý kiến và cũng đại diện theo ủy quyền của ông T1 đồng ý mỗi người hỗ trợ cho ông Huỳnh Hữu H số tiền 40.000.000 đồng, để ông H tách quyền sử dụng đất cho ông S1 và ông T1, đề nghị Tòa án công nhận sự tự nguyện này.

- Đối với số tiền 250.000.000 đồng mà ông H vay của ông T thì ông H sẽ thượng lượng để trả cho ông T, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 124, điều 126, điều 133, điều 408 Bộ luật dân sự 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Hữu H và Võ Nhựt T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 1963, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/363/2022.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 2470, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022 giữa ngân hàng H6 với ông Lê Phước H1.

- Buộc ngân hàng N và ông Lê Phước H1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu H.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Nhựt T và Lê Phước H1 để cấp lại GCN cho ông Huỳnh Hữu H.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Thanh T1; ghi nhận sự tự nguyện của ông S1 và ông T1 mỗi người hỗ trợ ông H số tiền 40.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng.

** Ông Nguyễn Thái S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Phước H1 trình bày tại phiên hòa giải ngày 13/9/2024 như sau:* Ông Lê Phước H1 có nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 730, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.334,8m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/12/2021, số vào sổ cấp GCN: CS02961, cập nhật thay đổi ngày 27/4/2022 do ông Lê Phước H1 đứng tên.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng 578.000.000 đồng. Sau đó ông H1 mới thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – chi nhánh C3. Khi nhận chuyển nhượng ông T có cam kết với ông H1 tài sản không có tranh chấp và thuộc sở hữu hợp pháp của ông T, khi Tòa án gửi thông báo thì ông H1 mới biết phần đất có tranh chấp. Ông H1 nhận chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp, ông T nhận đủ tiền chuyển nhượng, hiện tại đất có tranh chấp, ông T cố tình lừa ông H1.

Nay ông Lê Phước H1 yêu cầu ông Võ Nhựt T phải trả số tiền 578.000.000 đồng và lãi phát sinh trong thời gian ông H1 vay Ngân hàng. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1 được công chứng tại Văn phòng C2.

** Bà Nguyễn Ngọc Huyền T8 là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H trình bày:* Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã cho Công ty cổ phần T11 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 24939/22MN/HĐTD ngày 09/6/2022. Số tiền mở hạn mức tín dụng: 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng (từ ngày 09/6/2022 đến ngày 09/6/2023). Khoản vay được giải ngân theo 03 (ba) đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ số 24939/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22/12/2022, số tiền giải ngân: 1.500.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 23/12/2022 đến 22/6/2023).

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thanh toán tiền mua hàng cho theo hóa đơn số 17 ngày 22/12/2022.

+ Khế ước nhận nợ số 24939/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022, số tiền giải ngân: 1.719.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 24/12/2022 đến 23/6/2023).

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thanh toán tiền mua hàng cho theo hóa đơn số 18 ngày 23/12/2022.

+ Khế ước nhận số 24939/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 16/01/2023, số tiền giải ngân: 1.855.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 17/01/2023 đến 16/07/2023).

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng Gạo tấm thơm cho Công ty Cổ Phần Đ5 theo hóa đơn số 1 ngày 12/01/2023

Phương thức trả nợ: Gốc trả khi đến hạn theo các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, L trả hàng tháng.

Lãi suất vay: Được quy định theo nội dung của các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 24939/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22/12/2022; Khế ước nhận nợ số 24939/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022; Khế ước nhận nợ số 24939/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 16/01/2023.

1. Tài sản bảo đảm của khoản vay:

Tài sản 1: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: DC 748546 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 14/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/4/2022 đứng tên ông Lê Phước H1.

Tài sản 2: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 87, khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: DE 868033 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày 07/7/2022 đứng tên ông Lê Phước H1.

Do Công ty cổ phần T11 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, cụ thể khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho H5 kể từ kỳ trả nợ ngày 22/6/2023, ngoài ra khoản vay của khách hàng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 24939/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 22/12/2022 đã đến hạn tất toán ngày 22/6/2023; 24939/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 23/12/2022 đã đến hạn tất toán ngày 23/6/2023; 24939/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 16/01/2023 đã đến hạn tất toán ngày 16/7/2023.

Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, yêu cầu trả nợ nhưng Công ty cổ phần T11 cũng như ông Lê Phước H1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình, hiện toàn bộ khoản vay đã chuyển nợ quá hạn.

Ngày 28/6/2024, H5 đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty cổ phần T11 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 theo Hợp đồng mua bán nợ số 943.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 28/6/2024 được ký kết giữa H5 với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4.

Cùng ngày 28/6/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 đã ủy quyền cho H5 thực hiện đầy đủ việc thu hồi nợ, đòi nợ khoản vay (khoản nợ) Công ty cổ phần T11 theo nội dung Hợp đồng ủy quyền số 943.06/2024/HĐUQ/HCD-HDB ngày 28/6/2024 được ký kết giữa H5 với Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4.

Như vậy, kể từ ngày 28/6/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 trở thành chủ nợ đối với khoản vay (khoản nợ) của Công ty cổ phần T11 tại H5.

Tính đến ngày 11/4/2025, Công ty cổ phần T11 còn nợ Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Kinh doanh HCD các khoản sau: Nợ gốc: 2.431.999.918 đồng. Lãi trong hạn: 82.607.644 đồng. Lãi quá hạn: 830.814.194 đồng (trong đó lãi chậm trả lãi 15.697.470 đồng). Tổng cộng: 3.345.421.756 đồng.

Nay, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với Công ty cổ phần T11 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Buộc Công ty cổ phần T11 phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 tổng số nợ còn nợ (gồm nợ gốc và nợ lãi) tính đến ngày 11/4/2025 bao gồm: Nợ gốc: 2.431.999.918 đồng. Lãi trong hạn: 82.607.644 đồng. Lãi quá hạn: 830.814.194 đồng (trong đó lãi chậm trả lãi 15.697.470 đồng). Tổng cộng: 3.345.421.756 đồng.

2. Buộc Công ty cổ phần T11 phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ từ ngày 18/12/2024 đến ngày Công ty cổ phần T11 thanh toán dứt điểm nợ vay.

3. Trường hợp Công ty cổ phần T11 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng dụng đất số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng dụng đất số 26052/22MN/HĐBĐ ngày 13/7/2022.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H trình bày: Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản cho vay đối với Công ty CP T11 là đúng theo quy định. Đối với việc thẩm định, định giá thì Ngân hàng cũng căn cứ vào Báo cáo kết quả thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T12 để ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với Công ty CP T11. Còn việc thẩm định, định giá đúng hay sai là trách nhiệm của Công ty T12. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022 giữa ngân hàng H6 với ông Lê Phước H1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S1 trình bày*: Vào năm 1998, vợ chồng ông có mua một phần đất của ông Cao Văn M có chiều

ngang 14 m, chiều dài 35 m, với giá 20 chỉ vàng 24K. Hai bên có làm giấy sang đất thổ cư ngày 05/01/1998, có con ông M là bà Cao Thị N2, các cháu là Huỳnh Minh Đ, Huỳnh Hữu H ký. Đến năm 2002 ông có mua thêm của ông Cao Văn M phần đất chiều ngang 8 m, chiều dài 15 m. Năm 2008 ông bán lại cho em rể là ông Phan Thanh T1 một phần đất để cất nhà ở. Đến năm 2020 giữa ông Huỳnh Hữu H với ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh T1 có làm "Giấy xác nhận thỏa thuận mua bán đất ngày 18/02/2020".

Nay đo đạc diện tích thực tế của ông đang sử dụng là 304,4m^2, tại thửa số 730, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Hữu H đứng tên.

Nay ông S1 có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Huỳnh Hữu H tách phần đất diện tích là 304,4 m^2, tại thửa số 730, tờ bản đồ số 10 qua cho ông đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T1 trình bày*: Vào năm 2008 ông có mua lại phần đất của anh rể và chị ruột là ông S1 và bà H4 có làm giấy tay. Phần đất này là của ông S1, bà H4 mua lại của ông Cao Văn M, bà Cao Thị N2. Đến năm 2020 ông Huỳnh Hữu H với ông Nguyễn Thanh S1, ông Phan Thanh T1 có làm "Giấy xác nhận thỏa thuận mua bán đất ngày 18/02/2020". Khi đo đạc thực tế diện tích là 276,7m^2, tại thửa số 730, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Hữu H đứng tên.

Nay ông T1, bà T2 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông Huỳnh Hữu H tách phần đất diện tích là 276,7m^2, tại thửa số 730, tờ bản đồ số 10 qua cho ông bà đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Đ1, bà Lâm Thị T3 trình bày*: Vào ngày 01/7/2022 ông, bà và ông Lê Phước H1 có làm Hợp đồng thỏa thuận về việc bảo lãnh thế chấp vay vốn Ngân hàng, theo đó ông bà có nhận của ông H1 tổng số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Trước đó, ông bà và ông Lê Phước H1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 để chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 87, khu vực Bình Phước, Phường P, quận Ô, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: DE 868033 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố C cấp ngày 15/6/2022 do ông hộ ông Phạm Hữu Đ1 đứng tên.

Ông, bà cũng biết việc chuyển nhượng qua cho ông H1 để ông H1 thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H. Ông H1 có nói khi nào trả tiền Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận về trả lại cho ông bà.

Nay, ông bà yêu cầu được trả lại cho ông H1 số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Yêu cầu ông H1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực B - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực B - Cần Thơ) quyết định:

- Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các điều 124, 126, 133, 408 Bộ luật Dân sự 2015; Các điều 100, 101, 103 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 98, 100, 108 Luật các tổ chức tín dụng; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu H.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Hữu H và Võ Nhựt T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 1963, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 vô hiệu do giả tạo.

1.2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 2470, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2022 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

1.3. Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022 giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với ông Lê Phước H1 vô hiệu do nhầm lẫn.

1.4. Buộc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H phải trả lại cho ông Huỳnh Hữu H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 748546, số vào sổ cấp GCN: CS02961, thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021.

1.5. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 748546, số vào sổ cấp GCN: CS02961, thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ từ tên ông Võ Nhựt T, ông Lê Phước H1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Hữu H.

2. Tách giải quyết thành vụ án khác nếu ông Võ Nhựt T có yêu cầu về số tiền cầm cố đối với ông Huỳnh Hữu H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H.

3.1. Buộc Công ty cổ phần T11 phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tính đến ngày 11/4/2025 bao gồm: Nợ gốc 2.431.999.918 đồng, lãi trong hạn 82.607.644 đồng, lãi quá hạn 815.116.724 đồng, lãi chậm trả

lãi 15.697.470 đồng. Tổng cộng: 3.345.421.756 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần T11 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

3.2. Trường hợp Công ty cổ phần T11 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp nêu để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng dụng đất số 26052/22MN/HĐBĐ ngày 13/7/2022 để thu hồi nợ vay.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Thanh T1. Ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Văn T9 được làm thủ tục để đồng đứng tên quyền sử dụng đối với diện tích đất tại vị trí A, B, tổng diện tích 581,1m^2 theo Bản trích đo địa chính số 523 ngày 24/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C (kèm theo Bản trích đo địa chính).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Văn T9 mỗi người hỗ trợ ông Huỳnh Hữu H số tiền 40.000.000 đồng, hai người là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

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

* Ngày 18/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Phạm Hữu Đ1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 14/04/2025 của Toà án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Toà án nhân dân khu vực B – Cần Thơ), cụ thể như sau: Buộc ông Lê Phước H1 phải chịu trách nhiệm trả khoản vay cho H5. Ông Đ1 chỉ đồng ý trả số tiền gốc 700.000.000 đồng cùng lãi suất đã thỏa thuận cho ông H1. Ông H1 phải trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số DE 868033 (sổ CS12336 cấp ngày 15/6/2022, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 101, khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, Thành phố Cần Thơ).

* Ngày 23/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ4 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm 48/2025/DS-ST ngày 14/04/2025 của Toà án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Toà án nhân dân khu vực B – Cần Thơ) theo hướng chấp nhận yêu cầu của Công ty.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện..

- Ông Phạm Hữu Đ1 rút toàn bộ đơn kháng cáo, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đ4 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như

sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa ông Phạm Hữu Đ1 rút toàn bộ đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án đối với phần kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1. Xét kháng cáo của Công ty TNHH Đ4 là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ4 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Võ Nhựt T, ông Võ Thái S2 là người đại diện hợp pháp của ông Lê Phước H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H2, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phan Thanh T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Phan Thị Ngọc N, Chi nhánh Văn phòng Đ3, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H là ông Nguyễn Quốc H3, ông Lư Hoàng P, bà Nguyễn Ngọc Quyền T10 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; còn bà Văn Thị K, ông Phạm Hữu T4, bà Lê Thị Huyền T5, ông Phạm Hữu K1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1 lập và nộp cùng ngày 18/4/2025 và Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 23/4/2025 và nộp ngày 25/4/2025 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định tại các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1 và Công ty TNHH Đ4 theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Đ1 rút toàn bộ kháng cáo, xét thấy việc rút toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1 là hoàn tự nguyện, hợp pháp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Do đó, Hội

đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1.

[4] Theo nội dung vụ án Công ty TNHH Đ4 trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 28/6/2024, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H5) đã chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần T11 cho Công ty TNHH Đ4 theo Hợp đồng mua bán nợ số 943.06/2024/HĐMBN/HDB-HCD ngày 28/6/2024. Như vậy, kể từ ngày 28/6/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 trở thành chủ nợ đối với khoản vay (khoản nợ) của Công ty cổ phần T11 tại H5. Tính đến ngày 11/4/2025, Công ty cổ phần T11 còn nợ Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Kinh doanh HCD các khoản sau: Nợ gốc: 2.431.999.918 đồng. Lãi trong hạn: 82.607.644 đồng. Lãi quá hạn: 830.814.194 đồng (trong đó lãi chậm trả lãi 15.697.470 đồng). Tổng cộng: 3.345.421.756 đồng.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đưa Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 chỉ trình bày ý kiến của mình đối với vụ án nhưng lại không đơn yêu cầu độc lập để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thụ lý và giải quyết các yêu cầu Công ty đúng theo đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Như vậy, do không có đơn yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, thụ lý, giải quyết các yêu cầu của của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ4 theo quy định.

[6] Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm "*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ được xem xét lại phần của bản án, quyết định sơ thẩm mà có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan trực tiếp đến nội dung kháng cáo, kháng nghị*". Trong vụ án này, tại giai đoạn sơ thẩm, Công ty TNHH Đ4 cũng chỉ có lời trình bày mà không nộp đơn yêu cầu độc lập để Tòa án sơ thẩm xem xét thụ lý và giải quyết theo đúng trình tự tố tụng. Do đó, cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét, giải quyết yêu cầu của Công ty trong bản án. Việc Công ty TNHH Đ4 kháng cáo, bổ sung yêu cầu tại giai đoạn phúc thẩm là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm, không phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu Công ty TNHH Đ4 có yêu cầu độc lập, thì có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo thủ tục chung. Vì vậy, kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ4 là không có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và khoản 1, 4 Điều 29 của 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Đ1 và Công ty TNHH Đ4 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 289 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Khoản 1, 4 Điều 29 của 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.

* Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu Đ1 và Không chấp nhận kháng cáo Công ty TNHH Đ4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 14/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực B - Cần Thơ) cụ thể như sau:

Khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; các điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 124, 126, 133, 408 Bộ luật Dân sự 2015; Các điều 100, 101, 103 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 98, 100, 108 Luật các tổ chức tín dụng; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu H.

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Hữu H và Võ Nhựt T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 1963, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 vô hiệu do giả tạo.

1.2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Nhựt T và Lê Phước H1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Thị H4, số công chứng 2470, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2022 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

1.3. Tuyên bố: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 21557/22MN/HĐBĐ ngày 09/6/2022 giữa Ngân hàng Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với ông Lê Phước H1 vô hiệu do nhầm lẫn.

1.4. Buộc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H phải trả lại cho ông Huỳnh Hữu H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 748546, số vào sổ cấp GCN: CS02961, thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Đ, thành phố Cần Thơ) được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Sở N3) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2021.

1.5. Kiến nghị, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VII) huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 748546, số vào sổ cấp GCN: CS02961, thửa đất số 730, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ) từ tên ông Võ Nhựt T, ông Lê Phước H1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Hữu H.

2. Tách giải quyết thành vụ án khác nếu ông Võ Nhựt T có yêu cầu về số tiền cầm cố đối với ông Huỳnh Hữu H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H.

3.1. Buộc Công ty cổ phần T11 phải trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền tính đến ngày 11/4/2025 bao gồm: Nợ gốc 2.431.999.918 đồng, lãi trong hạn 82.607.644 đồng, lãi quá hạn 815.116.724 đồng, lãi chậm trả lãi 15.697.470 đồng. Tổng cộng: 3.345.421.756 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần T11 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

3.2. Trường hợp Công ty cổ phần T11 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp nêu để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng dụng đất số 26052/22MN/HĐBĐ ngày 13/7/2022 để thu hồi nợ vay.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Thanh T1. Ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Văn T9 được làm thủ tục để đồng đứng tên quyền sử dụng đối với diện tích đất tại vị trí A, B, tổng diện tích 581,1 m2 theo Bản trích đo địa chính số 523 ngày 24/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C (kèm theo Bản trích đo địa chính).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh S1 và ông Phan Văn T9 mỗi người hỗ trợ ông Huỳnh Hữu H số tiền 40.000.000 đồng, hai người là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

6. Về án phí:

6.1. Ông Huỳnh Hữu H được nhận lại số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007259 ngày 26/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực B – thành phố Cần Thơ).

6.2. Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H được nhận lại số tiền 42.315.000 đồng (bốn mươi hai triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000545 ngày 17/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều,

thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – thành phố Cần Thơ).

6.3. Ông Võ Nhựt T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.4. Công ty cổ phần T11 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại số tiền 98.908.435 đồng (chín mươi tám triệu chín trăm lẻ tám nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng).

7. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Huỳnh Hữu H đã nộp 6.000.000 đồng, đã chi phí thẩm định, bản vẽ. Buộc ông Võ Nhựt T phải trả lại cho ông Huỳnh Hữu H số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H đã nộp 8.500.000 đồng. Buộc Công ty cổ phần T11, có ông Lê Phước H1 là giám đốc phải trả lại cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

8. 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, 7a, 7b 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Phạm Hữu Đ1 chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004933 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực B - thành phố Cần Thơ).

5.2. Công ty TNHH Đ4 chịu án phí dân sự phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004916 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực B - thành phố Cần Thơ).

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực B-Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực B – TP.Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

(Đã ký)

Phạm Lâm Đồng