

Bản án số: 46/2026/DS-ST

Ngày: 09/02/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy Q,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng thế chấp”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Thái

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Út Hậu
2. Bà Bùi Thanh Hà

- Thư ký Tòa án: bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký

**- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** bà Nguyễn Thị Huệ – Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 63/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 03 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy Q, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 536/2025/QĐXX-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2026/QĐHPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** ông Lê Ngọc X, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, phường Ô Môn, Tp Cần Thơ

Người đại diện theo ủy Q: Ông C(có mặt)

Địa chỉ: Khu vực 13, phường Ô Môn, Tp Cần Thơ

*** Bị đơn:** ông Ngô Hoàng Th, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 5, phường A, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

Địa chỉ liên hệ: ấp Đông Phước, xã Đ, huyện C, Tp Cần Thơ

*** Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. ông Phan Hữu T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực L phường T, Tp Cần Thơ

2. Văn phòng Công chứng T(vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 91, Khu vực Hòa Thạnh, phường Thới Hòa, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ

3. Lê Thanh T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực A, p. P, quận Ô Môn, Tp Cần Thơ.

4. bà Lê Thị Q, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T A, xã T, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ

5. Ngân hàng TM TNHH MTV N(có mặt)

Trụ sở: số 10 phố Thiên Quang, phường Hai Bà Trưng, Tp Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Số 10, Lý T, phường S, Tp Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: ông H, Q, T, P (giấy ủy quyền ngày 05/9/2025)

*** Người làm chứng:**

1. ông Lê Việt H(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, phường Ô Môn, Tp Cần Thơ

2. ông Nguyễn My N(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 215, ấp A, phường Ô Môn, Tp Cần Thơ

3. ông Nguyễn Thanh Bạch (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, phường Ô Môn, Tp Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai, ông Lê Ngọc X có nhờ ông Th xem xét và hỗ trợ làm Giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với phần đất của gia đình đang trực tiếp quản lý, canh tác. Lấy lý do thuận tiện cho việc đi lại và làm thủ tục giấy tờ, vào ngày 15/6/2022, ông Th yêu cầu ông Lê Ngọc X đến Văn phòng công chứng Trung tâm, địa chỉ tại Quốc lộ 91, khu vực Hòa Thạnh, phường Thới Hòa, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để ký một số

giấy tờ mà ông Th cho rằng là giấy tờ ủy Q nhằm phục vụ cho việc làm hồ sơ đất đai.

Do trình độ hiểu biết pháp luật còn hạn chế, đồng thời tin tưởng ông Th, nên ông Lê Ngọc X không xem xét kỹ toàn bộ nội dung của văn bản ủy Q trước khi ký tên, mà chỉ ký theo sự hướng dẫn của ông Th.

Đến ngày 21/7/2022, ông Th tiếp tục yêu cầu ông Lê Ngọc X đến nhà của ông Th tại khu vực 5, phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để giao bản chính Giấy chứng nhận Q sử dụng đất của thửa đất số 679 và giao tiền chi phí để ông Th thực hiện việc làm giấy tờ theo thỏa thuận trước đó.

Tại thời điểm này, ông Lê Ngọc X chưa có đủ tiền để đưa cho ông Th như đã trao đổi. Ông Th liền đưa ra đề nghị sẽ ứng trước số tiền nói trên cho ông Lê Ngọc X, coi như khoản tiền vay, đồng thời giữ Giấy chứng nhận Q sử dụng đất làm đảm bảo. Theo lời ông Th, ông Lê Ngọc X phải trả lãi với mức 01%/tháng, thời hạn vay là 02 năm kể từ ngày ký giấy cầm cố.

Sau đó, ông Th yêu cầu ông Lê Ngọc X ký vào văn bản có tiêu đề “Thỏa thuận cầm nhà đất” do chính ông Th soạn thảo và đánh máy sẵn. Nội dung văn bản thể hiện việc ông Lê Ngọc X giao Giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho ông Th giữ làm tin, không được chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác ngoài bên A; trường hợp bên nào vi phạm thì phải chịu trách nhiệm xử lý theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trên thực tế, ông Lê Ngọc X không hề nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông Th. Toàn bộ việc vay tiền và cầm cố đất chỉ là do ông Th dựng lên.

Phần đất được cho là cầm cố nêu trên đến nay vẫn do gia đình ông Lê Ngọc X trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác ổn định, không có bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đến tranh chấp hoặc khởi kiện liên quan đến thửa đất.

Đến ngày 25/8/2022, ông Lê Ngọc X nhiều lần liên hệ với ông Th để thực hiện việc đóng lãi hàng tháng theo thỏa thuận, nhưng ông Th liên tục né tránh, không gặp mặt. Trong thời gian này, do bản thân bị bệnh, gia đình ông Lê Ngọc X cần tiền để điều trị nên đã tìm được người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và người này đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, do không thể liên hệ được với ông Th để nhận lại Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, ông Lê Ngọc X buộc phải hoàn trả và bồi thường tiền cọc cho bên mua với số tiền 150.000.000 đồng, gây thiệt hại nghiêm trọng về kinh tế cho gia đình ông Lê Ngọc X, mà nguyên nhân trực tiếp xuất phát từ hành vi lừa đảo của ông Th.

Sau đó, ông Lê Ngọc X tự mình tìm hiểu thông tin tại cơ quan quản lý đất đai cấp huyện thì được biết Giấy chứng nhận Q sử dụng đất đứng tên ông đã bị ông Th thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác vào ngày 21/7/2022, trong khi ông Lê Ngọc X hoàn toàn không hay biết và không đồng ý.

Khi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai cung cấp thông tin cụ thể, ông Lê Ngọc X mới xác định rõ rằng vào ngày 26/7/2022, tức chỉ hơn một tháng kể từ ngày ông Th lừa ông Lê Ngọc X ký văn bản ủy Q, ông Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Thới Bình A, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông Phan Hữu T, sinh năm 1981, đăng ký thường trú tại khu vực Long Thành, phường Long Hưng, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đến ngày 08/8/2022, ông Phan Hữu T đã được cơ quan có thẩm Q đăng ký và cập nhật nội dung chuyển nhượng trên trang 4 của Giấy chứng nhận Q sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc X theo hồ sơ số 00856.CN.001.

Ông Lê Ngọc X cho rằng, ngay từ ban đầu, việc ủy Q cho ông Th được xác lập trong tình trạng bị lừa dối, không phản ánh đúng ý chí tự nguyện của ông, do đó văn bản ủy Q này không có giá trị pháp lý. Vì vậy, toàn bộ các giao dịch phát sinh sau đó dựa trên thẩm Q ủy Q nói trên đều không hợp pháp, trong đó có việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Phan Hữu T, và giao dịch này phải được xác định là vô hiệu. Mọi hậu quả pháp lý phát sinh từ giao dịch vô hiệu này, theo ông Lê Ngọc X, đều do ông Ngô Hoàng Th tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Nay yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022” được ký giữa ông Lê Ngọc X và ông Ngô Hoàng Th, được chứng thực ngày 15/6/2022 tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

- Yêu cầu cơ quan chức năng buộc ông Ngô Hoàng Th hoàn trả lại tài sản là Q sử dụng đất tại thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T A, xã T, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ, đất đã được UBND huyện Thới Lai cấp Giấy CNQSDĐ số H01773 cấp ngày 15/10/2007 cho ông Lê Ngọc X.

- Yêu cầu cơ quan chức năng buộc ông Ngô Hoàng Th phải bồi thường cho ông Lê Ngọc X số tiền thiệt hại là 150.000.000 đồng, là số tiền thiệt hại mà ông X đã phải đền cọc cho ông Lê Thanh T, là người đặt cọc mua thửa đất nói

trên nhưng không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng hợp pháp do Giấy CNQSDĐ đã bị ông Th chiếm đoạt và sang bán bất hợp pháp cho người khác.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất” được ký giữa ông Ngô Hoàng Th (tư cách đại diện theo ủy Q của ông Lê Ngọc X) và ông Phan Hữu T đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp T A, xã T, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ, được chứng thực ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng Trung tâm.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng hủy bỏ cập nhật chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy CNQSDĐ số AI 407033, sổ vào sổ H01773 cấp ngày 15/10/2007 cho ông Lê Ngọc X vào ngày 08/08/2022, buộc ông Ngô Hoàng Th và ông Phan Hữu T hoàn trả lại tài sản là Giấy CNQSDĐ số AI 407033, sổ vào sổ H01773 đã được UBND huyện Thới Lai cấp ngày 15/10/2007 cho ông Lê Ngọc X đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T A, xã T, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ.

**** Bị đơn là ông Ngô Hoàng Th trình bày:***

Đối với ông X yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với thỏa thuận ngày 15/6/2020 giữa ông và ông X và yêu cầu tuyên bố thỏa thuận ngày 26/7/2020 giữa ông X với ông Phạm Hữu T là vô hiệu cùng với việc yêu cầu hủy bỏ việc đăng ký biến động đối với giấy chứng nhận Q sử dụng đất số 629 qua tên ông Phạm Hữu T ngày 8/12/2022. Qua những yêu cầu của ông Lê Ngọc X thì những yêu cầu trên đề nghị cơ quan thẩm Q giải quyết và ông không có yêu cầu gì khác.

Về phần ông Lê Ngọc X yêu cầu bồi thường số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) là ông không đồng ý bởi do ông Lê Ngọc X đã cầm cho ông Q sử dụng đất thửa 679 theo Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022. Trong thời gian cầm cố, ông X không đóng lãi nên ông kết tiền mới mang thửa đất số 679 cầm cố lại cho ông Phan Hữu T.

Còn về phần thẩm định của ngân hàng, ông Phạm Hữu T có nhờ ông dẫn cán bộ Ngân hàng vào vị trí đất để thẩm định hiện trạng phần đất để vay. Ngoài ra, còn vấn đề giữa ông Phan Hữu T với Ngân hàng thì ông không rõ.

**** Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hữu T trình bày:***

Do có quen biết từ trước nên vào khoảng đầu năm 2022, ông Ngô Hoàng Th giới thiệu với ông là có người muốn cầm cố 05 công ruộng là toàn bộ diện tích của thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp T A, xã T, huyện Thới

Lai, Tp Cần Thơ đứng tên ông Lê Ngọc X đã ủy Q toàn Q cho Th với giá chỉ 400.000.000 đồng. Th giới thiệu là đất này có thể làm hồ sơ vay ngân hàng nhanh với lãi suất thấp.

Do tin tưởng nên ông không đi kiểm tra, mọi giấy tờ do Th tự xử lý, thực chất ông không hề biết vị trí thửa đất là do ông X hay Th trực tiếp quản lý. Sau khi ngân hàng chuyển khoản giải ngân thì ông chuyển lại tiền cho Th vay, trước sau là 400.000.000 đồng (qua chuyển khoản 300.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền mặt). Số tiền này là do Ngân hàng Ngoại thương Công nghệ số giải ngân cho ông, toàn bộ hồ sơ do Th tự làm, ông chỉ ký các hồ sơ do phía ngân hàng và Th làm sẵn, quá trình làm hồ sơ vay thì ông không có tham gia thẩm định.

Do sau đó dịch bệnh Covid bùng phát nên ông không có tiền đóng lãi cho ngân hàng. Nay được biết chủ đất đang kiện ông Th ra Tòa do có ý sang bán đất của chủ khi không được phép, còn ngân hàng thì kiện ông đòi nợ vay và lãi là 540.378.627 đồng.

Ông có ý kiến về các yêu cầu khởi kiện như sau:

Quá trình nhận chuyển nhượng thửa đất 679 là do ông Ngô Hoàng Th tự dựng nên, ông chỉ là người ký hồ sơ hợp thức hóa cho ông Th để vay số tiền 400.000.000 đồng (lãi suất thỏa thuận ban đầu là 20%/năm), nhưng kể từ khi vay đến nay ông Th không đóng lãi gì cho ông.

Số nợ vay ngân hàng là để hợp thức hóa dòng tiền cho ông Th vay và cầm cố cho ông tài sản là thửa 679 làm tài sản đảm bảo chứ không có mua bán gì, ông cũng không biết vị trí đất ở đâu, ai là chủ thực sự trên Giấy chứng nhận Q sử dụng đất.

Nếu chủ đất đòi lại thì ông sẵn sàng chuyển nhượng trả lại với điều kiện ông Th phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ ngân hàng 540.378.627 đồng theo yêu cầu của Ngân hàng và các chi phí phát sinh khác (nếu có) để giải quyết hậu quả vụ việc. Ông không liên quan và không có trách nhiệm gì với thửa đất và khoản nợ ngân hàng này.

**** Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TNHH MTV N(gọi tắt là VCBNeo) trình bày:***

VCBNeo và ông Phan Hữu T đã ký Hợp đồng tín dụng số 173/2022/LOS22/TD001/HDTD/050 ngày 29/08/2022. Theo đó, VCBNeo – Chi

nhánh Cần Thơ cho ông Phan Hữu T vay số tiền 400.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng).

Đề bảo đảm khoản vay trên, ông Phan Hữu T đã ký với VCBNeo Hợp đồng thế chấp Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTC/050 ngày 29/08/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Q sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các Q và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Ấp Thới Bình A, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số AI 407033, số vào sổ cấp GCN: H01773 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là huyện Thới Lai) cấp ngày 15/10/2007.

Tài sản trên được thế chấp tại VCBNeo theo Hợp đồng thế chấp Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTC/050 ngày 29/08/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Anh (số công chứng: 6492, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai ngày 29/08/2022.

Tạm tính đến ngày 15/11/2025, ông Phan Hữu T còn nợ VCBNeo tổng số tiền là 540.378.627 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng), trong đó:

Dư nợ gốc hiện tại: 373.695.440 đồng

Nợ lãi trong hạn: 14.064.071 đồng

Lãi chậm trả lãi: 892.390 đồng

Lãi quá hạn gốc: 151.726.726 đồng

(Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến ngày 15/11/2025 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 16/11/2025 cho đến khi Bên vay trả hết nợ).

Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau:

1. Yêu cầu ông Phan Hữu T phải thanh toán cho VCBNeo tổng số tiền tính đến ngày 15/11/2025 là 540.378.627 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng) và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 29/08/2022 đã ký kết với VCBNeo kể từ ngày 16/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp ông Phan Hữu T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì VCBNeo được Q yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm Q kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp cho VCBNeo theo Hợp đồng thế chấp Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTC/050 ngày 29/08/2022 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Hữu T đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Phan Hữu T tại VCBNeo thì ông Phan Hữu T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho VCBNeo.

**** Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Thanh T trình bày:***

Vào ngày 20/12/2022, vợ chồng ông Lê Ngọc X có liên hệ ông để kêu bán toàn bộ thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.855m², tọa lạc tại Ấp T A, xã T, huyện Thới Lai, Tp Cần Thơ với giá thỏa thuận là 970.000.000 đồng, nhưng do sổ đỏ đang nhờ người khác đi điều chỉnh chưa xong nên ông chỉ đặt cọc trước với số tiền là 150.000.000 đồng, hai bên hẹn trong vòng 04 tháng sẽ làm thủ tục sang tên và ông sẽ giao đủ tiền còn lại, thuế phí do ông chịu trách nhiệm nộp, nếu ai sai phải chịu trách nhiệm trước nhà nước.

Do sau đó nghe nói là giấy đất đã bị ông Ngô Hoàng Thức chiếm đoạt không trả nên ông X không chuộc được Giấy đất, nên tới ngày 04/06/2023 vợ chồng ông Lê Ngọc X đã hoàn trả cọc và đền cọc với tổng số tiền 300.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và ký biên nhận tiền từ vợ chồng ông Lê Ngọc X.

Sau này ông biết được vợ chồng ông Lê Ngọc X đã bị ông Ngô Hoàng Thức lừa lấy sổ đỏ đi bán cho người khác và bị kiện cáo ra Tòa nên ông làm bản tự khai này để trình bày sự việc có liên quan như trên. Do ông không còn liên quan hay thiệt hại gì nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình xử lý của các cơ quan thẩm Q.

**** Người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hà trình bày:***

Sau khi tiếp nhận đủ thông tin và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, Công chứng viên đã giải thích Q và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch, nên:

Vào ngày 15/6/2022, Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hà) có thụ lý và công chứng Hợp đồng ủy Q

ngày 15/6/2022 giữa bên ủy Q (bên A) là ông Lê Ngọc X với bên được ủy Q (bên B) là ông Ngô Hoàng Thúc.

Số công chứng: 1223; quyền số 02/2022/TP/CC-SCC-HĐGD.

Vào ngày 26/7/2022, Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hà) có thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lê Ngọc X (có đại diện theo ủy Q là ông Ngô Hoàng Thúc) với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Phan Hữu T.

Số công chứng: 1530; quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng trường hợp trên, công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo giấy chứng nhận Q sử dụng đất và các thông tin cá nhân mà bên A và bên B đã cung cấp đầy đủ. Tại văn phòng công chứng, các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của Văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã tự đọc lại toàn bộ Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật dân sự và quy định của Luật Đất đai; đồng thời, tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, bản dịch, quy định cụ thể của Luật Công chứng năm 2014. Nội dung của hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, công chứng viên xác định hợp đồng công chứng nêu trên là đúng quy định pháp luật

**** Người làm chứng ông Nguyễn My Ntrình bày:***

- Hiện ông đang thuê của ông Lê Ngọc X thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06 với diện tích hơn 03 công tầm lớn (hơn 4000 m²) với giá 2.500.000 đồng/công. Thuê khoảng 8 đến 9 năm nay, hiện ông X vẫn là người chủ đất, quản lý đất cho đến nay. Bà ông vẫn đang thuê thửa đất số 679 của ông X. Từ khi thuê đất đến nay chưa từng gặp, chưa biết người tên Phan Hữu T đến thửa đất số 679.

- Do ông bận việc trồng vườn và trồng lúa nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông, ông không có ý kiến liên quan đến tranh chấp giữa ông X với ông Thúc, ông T và ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án..

**** Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Bạch (phó trưởng ấp Thới Bình A) trình bày:***

Theo ông được biết, ông X là chủ sử dụng đất thửa 679, khoảng năm 2015 thì ông X cho ông Nguyễn My Nthuê đất và canh tác cho đến hiện nay và chưa từng thấy ông Phan Hữu T đến canh tác thửa đất 679.

**** Người làm chứng ông Lê Việt H(canh tác giáp ranh thửa đất số 679) trình bày:***

Ông là người canh tác đất giáp ranh với ông X, từ trước đến nay ông không thấy ông Phan Hữu T đến canh tác thửa đất 679, mà do ông Ny canh tác.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn cho rằng ký Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 là để ông Th thay mặt thực hiện thủ tục giấy tờ về nhà đất, sau đó do không có tiền nên phải ký thỏa thuận cầm nhà đất nhằm vay tiền của ông Th số tiền 50.000.000 đồng. Nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu, về hậu quả của Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu thì thừa nhận số tiền vay của bị đơn là 50.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa bị đơn không có yêu cầu phản tố nên đề nghị Tòa án không xem xét, giải quyết hậu quả. Và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất 26/7/2022 vô hiệu do thực chất giữa ông Th với ông T không phải là chuyển nhượng đất mà là vay tiền của nhau, đề nghị xử lý hậu quả vô hiệu theo quy định. Về Hợp đồng thế chấp thì đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng do ngân hàng đi thẩm định không đúng vị trí đất vì theo lời khai của ông Th, ông T thì ông T không phải là người xác định vị trí đất cho ngân hàng mà là ông X là người dẫn ngân hàng đi thẩm định vị trí đất, đồng thời từ trước đến nay ông X là người vẫn đang quản lý, sử dụng đất, không biết việc ngân hàng nhận thế chấp Q sử dụng đất. Rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng. Yêu cầu hủy việc chỉnh lý biến động đất qua tên ông T và đăng ký thế chấp.

- Ngân hàng TNHH MTV Nvăn giữ nguyên yêu cầu độc lập là đề nghị ông T trả gốc lãi tính đến ngày 09/02/2026 là 564.938.733 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tính dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ. Nếu ông T không trả hết nợ thì đề nghị được phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 679 theo hợp đồng thế chấp ngày 29/8/2022. Quá trình nhận thế chấp, ngân hàng có đi thẩm định, khảo sát tài sản thế chấp, nhận thế chấp đúng quy định vì khi đó ông T đang là chủ sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng Q, nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án đề nghị:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu do ông X không tự nguyện theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Giải quyết hậu quả buộc ông X trả lại cho ông Th số tiền 50.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 21/7/2022 với mức lãi suất 1% cho đến khi trả hết nợ.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 26/7/2022 giữa ông Th với ông T vô hiệu, do ông T chưa nhận bàn giao đất, ông Th chưa nhận tiền chuyển nhượng từ ông T nên không giải quyết.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc ông T trả nợ và lãi suất phát sinh cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

4. Chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng do quá trình nhận thế chấp thì ngân hàng có thẩm định, khảo sát hiện trạng đất. Và thửa đất là đất lúa nên Ngân hàng không thể hiện có nhà, cây trồng trên đất nên Ngân hàng không thể biết ông Th đang quản lý, sử dụng, cũng như Ngân hàng không thể biết giao dịch giữa ông X, ông Th, ông T là vô hiệu.

5. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng của nguyên đơn.

6. Đề nghị giải quyết án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và phạm vi giải quyết

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc X, lời trình bày của các đương sự, yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV N và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp Hợp đồng thế chấp”, thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/6/2022, ông Lê Ngọc X và ông Ngô Hoàng Th ký “Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022”, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Trung Tâm. Hình thức văn bản thể hiện ông X ủy Q cho ông Th thực hiện các Q liên quan đến thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Thới Bình A, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Tuy nhiên, qua quá trình giải quyết vụ án và trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông X trình bày việc ký Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 là do nhờ ông Th hỗ trợ thực hiện thủ tục giấy tờ đất đai, không phải là tự nguyện ủy Q cho ông Th định đoạt, chuyển nhượng Q sử dụng đất;

- Ngay sau đó, ngày 21/7/2022, giữa ông X và ông Th lập văn bản có tên “Thỏa thuận cầm nhà đất”, nội dung thể hiện ông X giao Giấy chứng nhận Q sử dụng đất thửa 679 cho ông Th để bảo đảm cho khoản tiền vay 50.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1%/tháng;

- Bản thân ông Th cũng thừa nhận việc giữ Giấy chứng nhận Q sử dụng đất của ông X là để đảm bảo cho khoản tiền vay, không phải do được ủy Q chuyển nhượng đất;

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông X có ý chí thực sự ủy Q chuyển nhượng Q sử dụng đất cho ông Th hoặc cho bất kỳ người nào khác.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ý chí thực sự của ông X khi ký Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 không nhằm chuyển nhượng Q sử dụng đất, mà nhằm che giấu quan hệ vay tài sản và cầm cố giấy chứng nhận Q sử dụng đất. Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 chỉ là hình thức pháp lý được lập ra nhằm tạo điều kiện cho ông Th thuận tiện trong việc xử lý giấy tờ, không phản ánh đúng bản chất giao dịch.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự giả tạo, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 giữa ông Lê Ngọc X và ông Ngô Hoàng Th là vô hiệu.

[3] Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Hội đồng xét xử xác định giao dịch thực tế giữa ông X và ông Th là quan hệ vay tài sản, được thể hiện rõ tại văn bản “Thỏa thuận cầm nhà đất” ngày 21/7/2022, với các nội dung:

- Số tiền vay: 50.000.000 đồng;
- Lãi suất thỏa thuận: 1%/tháng, tương đương 12%/năm, phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tính từ ngày 21/7/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tiền lãi được tính theo mức lãi suất 12%/năm trên số tiền gốc 50.000.000 đồng. Do đó, ông Lê Ngọc X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Hoàng Th số tiền gồm tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nêu trên tính từ ngày 21/7/2022 đến ngày xét xử (09/02/2026), cụ thể là 03 năm 06 tháng 19 ngày là 21.312.329 đồng. Tổng số tiền ông Lê Ngọc X phải thanh toán (gốc + lãi) là 71.312.329 đồng.

[4] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 26/7/2022 giữa ông Ngô Hoàng Th và ông Phan Hữu T

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 26/7/2022, ông Ngô Hoàng Th với tư cách đại diện theo ủy Q của ông Lê Ngọc X ký “Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất” cho ông Phan Hữu T đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Thới Bình A, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Tuy nhiên, qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông Th và ông T đều thừa nhận giữa hai người chỉ tồn tại quan hệ vay tiền, không có việc mua bán, chuyển nhượng Q sử dụng đất thực sự;
- Ông Phan Hữu T khai không biết vị trí thửa đất ở đâu, không trực tiếp quản lý, sử dụng đất;
- Ông Ngô Hoàng Th thừa nhận đã cầm cố lại thửa đất số 679 cho ông T để vay tiền.

Như vậy, “Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất” ngày 26/7/2022 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, không làm phát sinh việc chuyển Q sử dụng đất trên thực tế.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 26/7/2022 vô hiệu.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu giữa ông Th và ông T

Hội đồng xét xử xét thấy ông Ngô Hoàng Th không trình bày đã nhận từ ông Phan Hữu T số tiền bao nhiêu, các bên không có yêu cầu độc lập liên quan đến việc hoàn trả tiền, nên không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Trường hợp giữa ông Ngô Hoàng Th và ông Phan Hữu T phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, các bên có Q khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

Đồng thời ông T trình bày chưa từng nhận bàn giao thửa đất số 679, không biết vị trí thửa đất số 679 nên không buộc ông T giao trả lại thửa đất số 679.

[6] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số

6.1. Về yêu cầu buộc ông Phan Hữu T trả nợ theo Hợp đồng tín dụng

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTD/050 ngày 29/08/2022 được ký kết hợp pháp giữa Ngân hàng TNHH MTV Nvà ông Phan Hữu T.

Ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký, nên căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc ông Phan Hữu T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng. Cụ thể ông T trả gốc lãi tính đến ngày 09/02/2026 là 564.938.733 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày tiếp theo ngày tuyên án (10/02/2026) theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

6.2. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 679

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV Nđề nghị Tòa án cho phép phát mãi tài sản thế chấp là Q sử dụng đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, theo Hợp đồng thế chấp Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTC/050 ngày 29/08/2022, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thúy Anh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc Q sở hữu, Q sử dụng hợp pháp của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Do đó, điều kiện tiên quyết để hợp đồng thế chấp có hiệu lực là bên thế chấp phải có Q hợp pháp đối với tài sản thế chấp, đồng thời bên nhận thế chấp phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định, kiểm tra tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản.

Bên cạnh đó, theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký và sau đó được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, điều kiện để được coi là người thứ ba ngay tình là chủ thể xác lập giao dịch phải không biết và không thể biết về việc giao dịch trước đó vô hiệu, đồng thời phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm tra, xác minh theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Giải đáp số 02/2021/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp tổ chức tín dụng nhận thế chấp Q sử dụng đất nhưng không chứng minh được đã trực tiếp thẩm định, xác minh tình trạng thực tế của tài sản, không xác định được chủ thể đang quản lý, sử dụng đất, hoặc đã thẩm định xác minh nhưng không chứng minh được ông X biết việc thế chấp tài sản thì không được xác định là người thứ ba ngay tình, và hợp đồng thế chấp không được bảo vệ về mặt pháp lý khi giao dịch chuyển nhượng trước đó bị tuyên vô hiệu.

Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông Lê Ngọc X, là người đang sử dụng đất và là người trực tiếp quản lý đất thông qua việc từ trước đến nay cho ông Nguyễn My Nthuê đất ổn định trong nhiều năm. Tuy nhiên ông X không biết, cũng không đồng ý việc Ngân hàng thẩm định và nhận thế chấp Q sử dụng đất; Điều này được khẳng định bằng lời khai của người làm chứng là ông Lê Việt Hải, Nguyễn Thanh Bạch.

- Ông Phan Hữu T, người ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, trình bày không biết vị trí cụ thể của thửa đất, không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, nên không có khả năng dẫn Ngân hàng đến đúng vị trí đất để thẩm định thực tế;

- Lời trình bày của ông Ngô Hoàng Th thể hiện ông Th là người dẫn cán bộ Ngân hàng đi thẩm định hiện trạng đất, trong khi ông Th không phải là người đứng tên Giấy chứng nhận Q sử dụng đất, cũng không có Q hợp pháp đối với

thửa đất số 679 tại thời điểm thẩm định, nên việc thẩm định (nếu có) thông qua ông Th không bảo đảm tính khách quan và không đúng chủ thể;

- Các hình ảnh thẩm định tài sản do Ngân hàng cung cấp không thể hiện sự có mặt của ông Phan Hữu T tại vị trí thửa đất, không có căn cứ chứng minh các hình ảnh này được ghi nhận tại đúng thửa đất số 679 theo hồ sơ địa chính, không đủ cơ sở xác định Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định tài sản thể chấp một cách đầy đủ, đúng quy định.

- Không thể cho rằng do hiện trạng đất là đất lúa nên không thể biết ông X là người đang quản lý, sử dụng đất; cách lập luận này không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, khái niệm người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất không chỉ được xác định thông qua loại đất hoặc hiện trạng canh tác tại một thời điểm nhất định, mà còn phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai; việc chiếm hữu, quản lý trên thực tế; Q và nghĩa vụ phát sinh đối với thửa đất; cũng như sự thừa nhận của các chủ thể có liên quan và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Mà ở vụ án này được thể hiện quá trình sử dụng đất của ông X qua lời khai của những người làm chứng là ông Ny, ông Bạch, ông Hải là những người ở giáp ranh, đang thuê đất và đại diện chính Q địa phương.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định Ngân hàng đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định, xác minh tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản thể chấp, không chứng minh được đã kiểm tra đúng đối tượng tài sản, đúng vị trí thửa đất, đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Do đó, mặc dù Ngân hàng là người thứ ba, nhưng không đáp ứng điều kiện của người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Giải đáp số 02/2021/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TNHH MTV N về việc phát mãi tài sản thể chấp là Q sử dụng đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06.

[7] Về việc đình chỉ yêu cầu bồi thường 150.000.000 đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Ngô Hoàng Th bồi thường số tiền 150.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[8] Về chi phí tố tụng

Chi phí tố tụng trong vụ án là 4.500.000 đồng. Bị đơn phải chịu.

[9] Về án phí:

Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ vào:**

- Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 117, 124, 131, 133, 317, 318, 319, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 26; Điều 27 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 nguyên đơn ông Lê Ngọc X.

Tuyên bố Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 được ký giữa ông Lê Ngọc X và ông Ngô Hoàng Th vô hiệu .

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng ủy Q ngày 15/6/2022 vô hiệu:

Buộc ông Lê Ngọc X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Hoàng Th số tiền vay đến ngày xét xử sơ thẩm (09/02/2026) là 71.312.329 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (10/02/2026) cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Ngọc X còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất được ký ngày 26/7/2022 giữa ông Ngô Hoàng Th (với tư cách đại diện theo ủy Q của ông Lê Ngọc X) và ông Phan Hữu T, đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Thới Bình A, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số AI 407033, sổ vào sổ cấp GCN: H01773 do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 15/10/2007 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV N

3.1 Buộc ông Phan Hữu T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV N khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 173/2022/LOS22/TD001/HDTD/050 ngày 29/08/2022 đã ký kết, gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày 09/02/2026 là 564.938.733 đồng. Đồng thời kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án (09/02/2026), ông T phải trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 29/08/2022 đã ký kết.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TNHH MTV N về việc phát mãi tài sản thế chấp là Q sử dụng đất đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 06, theo Hợp đồng thế chấp Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 173/2022/LOS22/TD001/HĐTC/050 ngày 29/08/2022.

Ngân hàng TNHH MTV N có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số AI 407033, sổ vào sổ cấp GCN: H01773 do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 15/10/2007 cho ông X.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp ngày 29/8/2022 đối với thửa đất số 679 theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số AI 407033, sổ vào sổ cấp GCN: H01773 do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 15/10/2007 và phân chính lý sang tên ông Phan Hữu T.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc X về việc buộc bị đơn ông Ngô Hoàng Th bồi thường số tiền 150.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: bị đơn phải chịu 4.500.000 đồng (Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn).

6. Về án phí: các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật, cụ thể nguyên đơn được miễn án phí do là người khuyết tật. Bị đơn ông Th chịu 300.000 đồng án phí. Ông Phan Hữu T chịu 26.597.549 đồng án phí. Ngân hàng TNHH MTV N chịu 300.000 đồng án phí (khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010454 ngày 21/11/2025, Ngân hàng được nhận lại 12.500.000 đồng).

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa có Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có Q kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. 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 Q thỏa thuận thi hành án, Q 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.

*** Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TPCT;
- VKSND KV2-CT;
- Cơ quan THADS TPCT;
- Lưu .

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đoàn Thanh Thái