| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 493/2026/DS-PT
Ngày: 25/5/2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng HĐCNQSDĐ, HĐ vay tài sản"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hải

*Các Thẩm phán*: Bà Đào Thị Thủy

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/5/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 378/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 357/2026/QĐ-PT ngày 05/3/2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Ngân hàng TMCP P1 (O).

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Dương Văn H, sinh năm 1980; có mặt

Địa chỉ số H P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

***Bị đơn*:** Ông Đỗ Quốc B, sinh năm 1990; vắng mặt

Địa chỉ: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1972.

- Bà Dương Thị H1, sinh năm 1970.

- Anh Huỳnh Duy T1, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ số B, tổ H, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

*Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà H1, anh T1*: Anh Đinh Đức T2, sinh năm 1994; có mặt

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường A, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Lê Minh T3, sinh năm 1995.

Địa chỉ tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

*Đại diện theo ủy quyền của anh T3:* Bà Mã Thúy M, sinh năm 1996; có mặt

Địa chỉ: Số C, KDC H, phường T, TP ..

- Văn phòng C1; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ số A, đường B, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O).

## NỘI DUNG VỤ KIỆN

*Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) có đại diện ủy quyền khởi kiện trình bày:*

Ngày 26/4/2023 ông Đỗ Quốc B có ký hợp đồng tín dụng số 0161/2023/HĐTD-OCB-CN với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O) để vay số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích bù đắp mua bất động sản thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, địa chỉ xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay 12,6%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc và lãi hàng tháng. Ngoài ra, ngày 20/5/2023 ông B ký thoả thuận mở thẻ tín dụng với số tiền 15.000.000đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 26/4/2023 ông B ký hợp đồng thế chấp số 0161/2023/BĐ thế chấp QSĐ thửa số 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ do ông B đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình vay nợ ông B đã thanh toán nợ gốc và lãi đến tháng 11/2023, thanh toán nợ gốc 30.338.000 đồng, thanh toán nợ lãi 90.632.188 đồng và từ tháng 12/2023 đến nay ông B không thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Hiện tại, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 88, diện tích 3.199,2m$^2$ do vợ chồng ông Huỳnh Anh K và bà Dương Thị H1 quản lý và sử dụng. Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bị đơn ông Đỗ Quốc B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 1.487.597.067 đồng, trong đó nợ gốc 1.258.657.800 đồng, nợ lãi 228.939.267 đồng.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ ngày 26/4/2023 để bảo đảm cho khoản vay của ông Đỗ Quốc B.

Trường hợp bị đơn ông Đỗ Quốc B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0161/2023/BĐ ngày 26/4/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P1 theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông Đỗ Quốc B được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.*

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1 có đại diện theo ủy quyền anh Đinh Đức T2 trình bày:*

Năm 2023, vợ chồng Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 gặp khó khăn nên thông qua mối quan hệ giới thiệu ông Lê Minh T3 cho vợ chồng K vay tiền. Ngày 17/4/2023 vợ chồng ông K ký văn bản thoả thuận với ông Lê Minh T3 vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 88, diện tích 3.199,2m$^2$ cho ông T3. Tuy nhiên, để được vay tiền phía ông T3 yêu cầu ông K, bà H1 ký giấy ủy quyền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, ngân hàng đến nhà vợ chồng K nói ông Đỗ Quốc B vay nợ Ngân hàng và thế chấp nhà và đất thửa 88 vợ chồng ông K đang ở thì lúc này vợ chồng K mới biết ký giấy tờ là ký hợp đồng ủy quyền cho ông K được quyền định đoạt thửa đất 88, vợ chồng ông K không hề biết đến ông B, cũng không vay tiền ông B, chỉ vay tiền ông T3 số tiền 300.000.000 đồng và đóng lãi đến tháng 11/2023 cho ông T3 (nhận tiền mặt, không ký nhận).

Nay, vợ chồng ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1 có thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập cụ thể:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Huỳnh Anh K bà Dương Thị H1 với ông Lê Minh T3 ký vào ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2141 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Anh K bà Dương Thị H1 ký thông qua đại diện ông Lê Minh T3 với ông Đỗ Quốc B ký vào ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2162 quyển số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/04/2023 đối với thửa đất 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ được ký giữa ông Đỗ Quốc B với Ngân hàng TMCP P1 chi nhánh V đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.199,2m².

- Công nhận cho ông Huỳnh Anh K quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.199,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long;

Ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 đồng ý trả cho anh Lê Minh T3 số tiền vay 300.000.000 đồng và đồng ý trả lãi với lãi suất theo thoả thuận 1,5%/tháng.

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T3 có đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Ngọc Trúc P trình bày:*

Ngày 17/04/2023, do chỗ quen biết nên ông Lê Minh T3 có cho ông Huỳnh Anh K vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 1,5%/tháng. Cùng ngày, ông T3 giao trước cho ông K 250.000.000 đồng còn 50.000.000 đồng thì 10 ngày sau anh T3 giao đủ cho ông K. Đồng thời, ông T3 cùng ông Huỳnh Anh K và vợ là bà Dương Thị H1 ký kết Hợp đồng ủy quyền trong thời hạn 01 năm để ông T3 quản lý, sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 88, tờ bản đồ số: 09, diện tích: 3199,2 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo Gia61y chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 075951, số vào sổ cấp GCN CS13266 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 23/03/2023. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 2141, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023.

Ngày 18/04/2023, ông T3 vay ông Đỗ Quốc B số tiền 500.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay ông B yêu cầu ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m². Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 2162, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/04/2023. Việc ông B sang tên quyền sử dụng đất và thế chấp thửa đất 88 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (OCB) vào lúc nào, thế chấp bao nhiêu thì ông T3 không biết. Nay, ông Lê Minh T3 thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 và anh Huỳnh Duy T1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông T3 với ông Huỳnh Anh K và vợ là bà Dương Thị H1, thống nhất tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T3 với ông Đỗ Quốc B về việc chuyển nhượng đối với thửa đất trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 2141, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023, thống nhất tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất giữa Ngân hàng TMCP P1 với ông Đỗ Quốc B. Nay, ông Lê Minh T3 thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập cụ thể yêu cầu:

- Yêu cầu ông Huỳnh Anh K và bà Dương Thị H1 trả lại số tiền vay gốc là 300.000.000đồng và tiền lãi 300.000.000đồng x lãi suất 1,5%/tháng x 29 tháng (chẵn) (lãi tính từ ngày 18/4/2023 đến nay 29 tháng) = 130.500.000đồng, tổng cộng yêu cầu ông K, bà H1 trả số tiền 430.500.000đồng

Ông Lê Minh T3 đồng ý trả lại cho ông Đỗ Quốc B số tiền gốc 500.000.000đồng, và tiền lãi 500.000.000đồng x lãi suất 1,66%/tháng ( lãi tính từ ngày 18/4/2023 đến 24/9/2025) = 242.083.000đồng, tổng cộng ông T3 đồng ý trả ông B số tiền 742.083.000 đồng.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C1 có ý kiến như sau:*

Ngày 17/04/2023 Công Chứng Viên Văn phòng công chứng C1 có chứng nhận hợp đồng ủy quyền bên ủy quyền là ông Huỳnh Anh K và vợ bà Dương Thị H1 bên nhận ủy quyền là ông Lê Minh T3 yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền (Thửa đất số 88; Tờ bản đồ số: 9; tại địa chỉ: Xã T, Huyện V, tỉnh Vĩnh Long).

Ngày 18/04/2023 Công Chứng Viên Văn phòng công chứng C1 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là Ông Lê Minh T3 (Ông T3 là người đại diện ký tên thay cho ông Huỳnh Anh K và bà Dương Thị H1 theo hợp đồng ủy quyền số 2141 ngày 17/04/2023) bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Quốc B yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 88; Tờ bản đồ số: 9; tại địa chỉ: Xã T, Huyện V, tỉnh Vĩnh Long). Hợp đồng này do Công chứng viên Lê Cẩm H2 Chứng nhận số 2162 ngày 18/04/2023.

Các hợp đồng nêu trên tại thời điểm chứng nhận các bên có đủ giấy tờ tùy thân theo quy định, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trải đạo đức xã hội. Văn phòng Công chứng yêu cầu miễn tham gia tố tụng.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Minh T4 trình bày*: Ông là người giới thiệu cho ông Huỳnh Anh K gặp anh Lê Minh T3 để vay tiền. Này 17/4/2023 tại Văn phòng công chứng anh T3 cho ông K vay 300.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, chứng kiến anh T3 giao ông K 250.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng còn lại hẹn 10 ngày sau ông T3 giao đủ cho ông K. Để đảm bảo khoản vay này ông T3 yêu cầu vợ chồng ông K ký hợp đồng ủy quyền trong thời hạn 01 năm để ông T3 toàn quyền quyết định, định đoạt quyền sử dụng đất thưả 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$. Do đó, anh xác định ông K chỉ vay tiền anh T3, không có việc chuyển nhượng đất cho ông T3.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 94/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P1 đối với anh Đỗ Quốc B. Buộc anh Đỗ Quốc B trả cho Ngân hàng TMCP P1 số nợ 1.487.597.067 đồng, trong đó nợ gốc 1.258.657.800 đồng, nợ lãi, phí 228.939.267 đồng và lãi phát sinh theo hai hợp đồng tín dụng tính từ ngày 25/9/2025.

- Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ ngày 26/4/2023 để bảo đảm cho khoản vay của anh Đỗ Quốc B.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ do anh Đỗ Quốc B đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 với anh Lê Minh T3 ký vào ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2141 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 ký thông qua đại diện anh Lê Minh T3 với anh Đỗ Quốc B ký vào ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2162 quyển số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/04/2023 đối với thửa đất 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ được ký giữa anh Đỗ Quốc B với Ngân hàng TMCP P1 chi nhánh V đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3199,2m².

- Công nhận cho ông Huỳnh Anh K quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.199,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long;

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3 đối với ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1.

Công nhận ông Huỳnh Anh K và bà Dương Thị H1 đồng ý trả cho ông Lê Minh T3 số tiền 430.500.000 đồng.

Buộc ông Lê Minh T3 trả lại cho ông Đỗ Quốc B số tiền 742.083.000 đồng.

*Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 075951, số vào sổ cấp GCN CS13266 cấp ngày 21/4/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp đính chính. Đất tọa lạc xã T, tỉnh Vĩnh Long.*

*Phần đất công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Anh K theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập ngày 04/11/2024.*

Đương sự tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 1,5%/tháng, bên phải thi hành án anh Lê Minh T3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên nguyên đơn đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Dương Văn H đại diện ủy quyền cho Ngân hàng trình bày: Ngân hàng yêu cầu được nhận lại tiền vốn là 1.300.000.000 đồng, không yêu cầu thêm tiền lãi. Ngân hàng đồng ý cho K, bà H1, anh T1 trả số nợ thay cho ông B là 600.000.000 đồng. Đồng ý cho ông T3 trả thay cho ông B số tiền 700.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu được ưu tiên xử lý tài sản thế chấp đối với số tiền 1.300.000.000 đồng.

Phía ông Đinh Đức T2 trình bày: Ông K, bà H1 và anh T1 đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng trả thay cho ông B. Yêu cầu hủy các giao dịch và trả quyền sử dụng đất lại cho ông K, bà H1.

Bà Mã Thúy M trình bày: Ông T3 đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng, trả thay cho ông B. Đề nghị tách quan hệ giao dịch dân sự giữa ông B và ông T3 ra thành vụ kiện khác.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết cấp phúc thẩm; thẩm phán thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện thông qua việc ông T2 giới thiệu ông Lê Minh T3 cho ông K vay số tiền 300.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay ông T3 yêu cầu vợ chồng ông K ký ủy quyền cho ông T3 được quyền định đoạt thửa đất số 88, diện tích 3.199,2m$^2$. Sau đó, ông T3 tiếp tục vay của ông Đỗ Quốc B số tiền 500.000.000 đồng và cũng để bảo đảm khoản vay này anh T3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 88 cho ông B, đến ngày 27/4/2023 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông B lấy thửa đất 88 để thế chấp cho Ngân hàng TMCP P1 vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự gồm ông K, bà H1, ông T3 đều thừa nhận có sự việc vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hình thức ủy quyền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án khu vực xác định đối với các giao dịch này là giả tạo, xác định hợp đồng vay có hiệu lực, buộc ông K bà H1 trả lại cho ông T3 số tiền 430.000.000 đồng và ông T3 có trách nhiệm trả cho ông B 742.083.000 đồng và tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng P1 và ông Trần Quốc B1 ký cùng ngày 26/4/2023. Tòa án khu vực xác định việc ông B1 thế chấp thửa đất 88, bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng không phải bên thứ 3 ngay tình tại thời điểm xét xử là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng cung cấp Biên bản làm việc ngày 06/5/2024 thể hiện ông K và bà H1 biết được sự việc thửa đất 88 đã thế chấp cho Ngân hàng và phía ông K và bà H1 đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo quy định. Do đó, tài sản đảm bảo có hiệu lực, không bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận như sau:

Đại diện Ngân hàng P1 thống nhất nhận lại số tiền gốc và lãi là 1.300.000.000 đồng từ ông K, bà H1 và ông T3. Sau khi các đương sự thanh toán xong số tiền 1.300.000.000 đồng thì phía Ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K bà H1 để thực hiện lại thủ tục đăng ký sang tên theo quy định pháp luật.

Phần của ông K bà H1 thống nhất số tiền trả cho ông T3 theo bản án sơ thẩm là 430.000.000 đồng thì ông bà sẽ trả thêm 170.000.000 đồng cho đủ 600.000.000 đồng để cùng ông T3 tất toán hợp đồng tín dụng do ông B1 ký với Ngân hàng, nên đối với phần này ông T3 sẽ có quyền kiện lại ông B1 thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông bảo ký với Ngân hàng O sẽ dùng để đảm bảo số tiền mà ông K và bà H1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Nếu ông K và bà H1 không trả số tiền trên thì Ngân hàng có quyền kê biên, phát mãi tài sản để đảm bảo số nợ 600.000.000 đồng.

Đối với ông T3, theo bản án sơ thẩm tuyên ông có nghĩa vụ trả cho ông B1 số tiền 742.083.000 đồng, ông đồng ý trả cho Ngân hàng 700.000.000 đồng để tất toán hợp đồng tín dụng của ông B1 vay Ngân hàng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì hai bên sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Từ những phân tích như trên, xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự trên cơ sở tự nguyện, phù hợp theo quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015(sửa đổi bổ sung năm 2025), sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ, theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* Tòa án cấp sơ thẩm xác định còn thiếu quan hệ pháp luật như: *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*" nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ. Vụ kiện trên Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Đỗ Quốc B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Do ông K và bà H1 có khó khăn về tài chính nên thông qua ông Nguyễn Minh T4 giới thiệu ông Lê Minh T3 cho ông K vay số tiền 300.000.000 đồng, để bảm bảo khoản vay nên vợ chồng ông K ký ủy

quyền cho ông T3 được quyền định đoạt thửa đất 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$. Sau khi có ủy quyền ông T3 tiếp tục vay của bị đơn là ông Đỗ Quốc B số tiền 500.000.000 đồng, để bảo đảm khoản vay này, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa đất trên. Sau khi ông B đứng tên quyền sử dụng đất ngày 27/4/2023 ông B lấy thửa đất 88 để thế chấp Ngân hàng TMCP P1 vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Nay, do ông B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả nợ vay, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1 cũng có yêu cầu độc lập cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông T3, cũng như ông B mà chỉ vay tiền ông T3 và không đồng ý phát mãi tài sản thửa 88 nên các bên phát sinh tranh chấp. Ông Lê Minh T3 có yêu cầu độc lập yêu cầu được trả cho ông B số tiền vốn là 500.000.000 đồng và tiền lãi. Yêu cầu ông ông K và bà H1 trả cho ông 300.000.000 đồng và tiền vốn và lãi.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng ủy quyền giữa ông T3 với ông K, bà H1 để đảm bảo khoản vay của ông K vay số tiền 300.000.000 đồng mà ông K, bà H1 vay của ông T3. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng đất với anh B chỉ với 500.000.000 đồng thấp hơn rất nhiều lần với giá trị thực tế quyền sử dụng đất thửa. Các đương sự thực hiện việc chuyển nhượng nhưng trên đất tồn tại căn nhà 200m$^2$ của vợ chồng ông K, có nhiều ngôi mộ gia đình của gia đình ông K nhưng các bên không thoả thuận mua giá trị căn nhà, thoả thuận việc di dời các ngôi mộ... Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm cũng như phúc thẩm có cơ sở xác định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thông qua ông T3 với ông B là giả tạo nhằm đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng của ông T3 đối với ông B. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền cũng như hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Xét hợp đồng vay tiền của Ngân hàng và ông B: Ngày 26/4/2023 ông Đỗ Quốc B có ký hợp đồng tín dụng số 0161/2023/HĐTD-OCB-CN với Ngân hàng TMCP P1 vay 1.300.000.000 đồng, mục đích bù đắp mua bất động sản thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay 12,6%/năm trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc và lãi hàng tháng. Ngoài ra, ngày 20/5/2023 ông B ký thoả thuận mở thẻ tín dụng với số tiền 15.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, anh B ký hợp đồng thế chấp số 0161/2023/BĐ thế chấp QSĐ thửa số 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ do ông B đứng tên quyền sử dụng đất. Nay, ông B nợ nên Ngân hàng kiện là có căn cứ.

Cụ thể tiền vốn và lãi như sau: Nợ gốc 1.258.657.800 đồng, nợ lãi 228.939.267 đồng và lãi phát sinh theo hai hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ hợp đồng tín dụng số số 0161/2023/HĐTD-OCB-CN và hợp đồng thế chấp 0161/2023/BĐ ký cùng ngày 26/4/2023, khế ước nhận nợ lập ngày 28/4/2023 về việc ông B nhận nợ 1.300.000.000 đồng; Căn cứ Hợp đồng mở thẻ tính dụng ngày 20/5/2023 về việc anh B mở thẻ tín dụng với 15.000.000 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả vốn và lãi là 1.487.597.067 đồng là có căn cứ.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ ký cùng ngày 26/4/2023 giữa anh B với Ngân hàng về việc thế chấp thửa đất trên để đảm bảo khoản vay của anh B với tư cách là bên thứ 3 ngay tình cho ngân hàng.

Nhận thấy: Ngân hàng cho rằng trước khi cho vay Ngân hàng có đến thẩm định tài sản của ông B. Tuy nhiên, qua xem xét thì trên phần đất thế chấp tại thửa 88 ( ông B được cấp giấy đất thửa 88 vào ngày 21/4/2023) đã tồn tại 01 căn nhà 200m$^2$, khu mộ gia đình ông K, theo biên bản xác minh địa phương cũng xác định từ trước đến nay gia đình ông K sinh sống trên thửa đất 88, phía ông B không có sinh sống trên thửa đất này. Ngân hàng không xác minh và không thẩm định tài sản này. Vì vậy, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 phù hợp hướng dẫn tại điểm 1, mục III Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ ký cùng ngày 26/4/2023 giữa ông B với Ngân hàng TMCP P1 là vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Khi bản án sơ thẩm đã tuyên xử xong. Bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 có kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Phía ông K bà H1 có đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông K bà H1 chỉ đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền là 600.000.000 đồng và chịu trách nhiệm trong số tiền này (kể cả việc xử lý tài sản thế chấp cho số tiền là 600.000.000 đồng). Ông K và bà H1 không chịu trách nhiệm đối với số tiền 700.000.000 đồng còn lại của ông B đã vay.

Ông T3 có đại diện ủy quyền là bà Mã Thúy M trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên ông T3 phải trả cho ông B là 742.083.000 đồng. Nay do ông B không còn ở địa phương, không liên lạc được nên ông T3 đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng thay vì phải trả cho ông B. Giao dịch giữa ông T3 và ông B đề nghị tách ra giải quyết thành vụ kiện khác. Ông đồng ý hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền và chuyển trả đất về cho ông K và bà H1.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 đồng ý nhận 1.300.000.000 đồng từ ông K, bà H1 và từ ông T3 số tiền trên nhưng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp mà ông B đã thế chấp.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo:

*"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*

*2. Trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu".*

Như đã nhận định, các giao dịch trên là giả tạo nên phải hủy các giao dịch này. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông K, bà H1 với anh T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ký thông qua đại diện anh T3 với anh B, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh B với Ngân hàng TMCP P1 là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu do giả tạo như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

Về xử lý tài sản thế chấp: Do Ngân hàng khi phát vay không tiến hành đúng việc xem xét thẩm định, tại thửa đất thế chấp như đã nhận định trên nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, căn cứ theo biên bản ngày 06/5/2024 thì phía Ngân hàng cung cấp được biên bản làm việc với gia đình của K – bà H1 và tại biên bản này ông K, bà H1 đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền mà ông B đã vay quá hạn. Tại phiên tòa phúc thẩm phía đại diện cho ông K và bà H1 đồng ý trả 600.000.000 đồng và được xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi số tiền 600.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Phía ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp đối với số tiền 1.300.000.000 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận như như đã phân tích trên.

Phía ông Lê Minh T3 đồng ý trả cho Ngân hàng thay cho ông B số tiền 700.000.000 đồng ngân hàng đồng ý nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Tách yêu cầu khởi kiện của ông T3 và ông B thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu. Quan hệ vay tài sản giữa ông K, bà H1 với ông T3 đã giải quyết xong trong vụ kiện này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Anh K và bà Dương Thị H1 chịu án phí trên số tiền đã trả cho Ngân hàng là 600.000.000 đồng là 28.000.000 đồng

Ông Lê Minh T3 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ngân hàng là 700.000.000 đồng là 32.000.000 đồng.

Ngân hàng phải chịu án phí 300.000 đồng trên yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp được chấp nhận 1 phần.

[4] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn tạm ứng 9.648.000 đồng, đã nộp và chi xong. Buộc nguyên đơn, bị đơn, vợ chồng ông K, ông Lê Minh T3 mỗi người phải nộp 2.412.000 đồng. Buộc ông B, vợ chồng ông K, ông T3, có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng 2.412.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng có căn cứ nên chấp nhận 01 phần như đã phân tích trên.

[6]Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004727 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ:*

Điều 26, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 124, Điều 131, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 100, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Điều 26, Điều 27, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024

Căn cứ 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:*

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1./ Công nhận việc tự thỏa thỏa thuận giữa của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 đối với ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1 như sau:

Ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Dương Duy T5 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP P1 số nợ 600.000.000 đồng.

2./ Công nhận việc tự thỏa thỏa thuận giữa của Ngân hàng TMCP P1 đối với ông Lê Minh T3 như sau:

Ông Lê Minh T3 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 số tiền là 700.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ ngày 26/4/2023 để bảo đảm cho khoản tiền 600.000.000 đồng của ông Huỳnh Anh K1, bà Dương Thị H1 và anh Huỳnh Duy T1.

Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3.199,2m$^2$ đứng tên ông Đỗ Quốc B để thi hành nếu ông K, bà H1, anh T1 không trả đủ số tiền 600.000.000 đồng (tiền vốn) và tiền lãi (kể từ khi bản án có hiệu lực)

Trường hợp ông K, bà H1 và anh T1 đã trả đủ số tiền trên thì Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Quốc B để ông K, bà H1 và anh T1 chỉnh lý sang tên.

Trường hợp ngân hàng không đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho ông K, bà H1 và anh T1 thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Quốc B để cấp lại cho ông K, bà H1 và anh T1 theo quy định.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 075951, số vào sổ cấp GCN CS000666 cấp ngày 21/4/2023 do C nhành Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp đính chính để cấp lại cho ông K, bà H1 theo quy định.

*(Phần đất công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Anh K theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập ngày 04/11/2024).*

3./ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 với anh Lê Minh T3 ký vào ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2141 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 ký thông qua đại diện anh Lê Minh T3 với anh Đỗ Quốc B ký vào ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng C1 số công chứng 2162 quyển số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 18/04/2023 đối với thửa đất 88, tờ bản đồ 09, diện tích 3199,2m², đất tọa lạc tại xã T, tỉnh Vĩnh Long.

- Chấp nhận một phần hợp đồng thế chấp một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0161/2023/BĐ được ký giữa anh Đỗ Quốc B với Ngân hàng TMCP P1 chi nhánh V đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 09, diện tích 3199,2m².(Phần 600.000.000 đồng của ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, anh Huỳnh Duy T1).

4./ Tách giao dịch dân sự giữa ông Lê Minh T3 với ông Đỗ Quốc B thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

5./ Đương sự tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6./ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1, ông Lê Minh T3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 phải nộp 300.000 đồng án phí không giá ngạch, Ngân hàng được cấn vào tiền tạm ứng án phí 25.896.000 đã nộp theo biên lai thu số 0008081 ngày 31/5/2024, nguyên đơn được nhận lại 25.596.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

- Ông Huỳnh Anh K, bà Dương Thị H1 phải nộp 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn vào tiền tạm ứng án phí 1.200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000067 ngày 09/7/2025, ông K, bà H1 nộp thêm 26.800.000 đồng án phí.

- Ông Lê Minh T3 phải nộp 32.000.000 đồng, được cấn vào tiền tạm ứng án phí 8.400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001096 ngày 24/7/2025, ông T3 còn phải nộp thêm 23.600.000 đồng án phí. (Nộp và nhận án phí tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ hoặc Thi hành án dân sự T6).

8./ Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

Nguyên đơn, bị đơn, vợ chồng ông K, anh T3 mỗi người nộp 2.412.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên buộc anh B, vợ chồng ông K, anh T3 có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng 2.412.000 đồng.

9./ Về tiền án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004727 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 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.

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

Đã ký

**Nguyễn Văn Hải**

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.