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: 17/2024/KDTM.PT
Ngày: 15/5/2024
V/v"Tranh chấp hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Hồng Dung**

Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Ban** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Ngọc Chúc**- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 15 tháng 05 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2024/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 02 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền"*.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 39/2023/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2024/QĐPT-KDTM ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ1**

Trụ sở chính: Số C, phố H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn T** - Chức vụ: Chuyên viên pháp lý – Trung tâm Xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đ1 (*Có mặt*).

2/ Ông **Lê Hoàng H** - Chuyên viên pháp lý – Trung tâm Xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đ1 (*Có mặt*).

3/ Ông **Ca Thanh B** Chuyên viên Phòng Quản lý rủi ro – Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh C3 (*Có mặt*).

Địa chỉ chi nhánh thành phố C3: Số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: **Công ty TNHH X**.

Trụ sở: G M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Xuân Q** – Giám đốc (*Có mặt*).

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đặng Xuân Q**, sinh năm 1956 (*Có mặt*).

2/ Bà **Nguyễn Bích L**, sinh năm 1967 (*Vắng mặt*).

HKTT: Số D, đường C, khu V, phường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. Cùng địa chỉ liên lạc: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông **Trần Minh H1**, sinh năm 1966 (*Có mặt*).

4/ Bà **Trương Thị Thanh H2**, sinh năm 1967 (*Có mặt*).

5/ Bà **Trần Thị Thanh T1**, sinh năm 1997 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

6/ Bà **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1993 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Ông **Bùi Văn H3**, sinh năm 1970 (*Vắng mặt*).

8/ Bà **Võ Thị S**, sinh năm 1972 (*Vắng mặt*).

9/ Ông **Bùi Thanh L1**, sinh năm 1993 (*Vắng mặt*).

10/ Bà **Bùi Thị Kim T3**, sinh năm 1999 (*Vắng mặt*).

11/ Bà **Lê Thị Thúy A**, sinh năm 1993 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

12/ Ông **Mai Hồng S1**, sinh năm 1954 (*Vắng mặt*).

13/ Bà **Mai Tuyết H4**, sinh năm 1954 (*Vắng mặt*).

14/ Bà **Mai Tuyết T4**, sinh năm 1986 (*Vắng mặt*).

15/ Ông **Mai Hồng P**, sinh năm 1990 (*Vắng mặt*).

16/ Ông **Nguyễn Long Đ**, sinh năm 1979 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số C, đường N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

17/ Bà **Châu Kim H5**, sinh năm 1928.

Địa chỉ: Số F, Quốc lộ I, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Bà **Nguyễn Thanh T5**, sinh năm 1975 (*Có mặt*). Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023*).

Có luật sư **Vũ Ngọc C** - Văn phòng luật sư Vũ N thuộc Đoàn luật sư thành phố C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Châu Kim H5.

18/ **Công ty TNHH X1**.

Địa chỉ: Số E, đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Trọng T6** – Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc (*Vắng mặt*). Địa chỉ: Số E, đường L, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

19/ Bà **Hồ Mỹ L2**, sinh năm 1944 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số A, đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

20/ Ông **Bùi Thiện N1**, sinh năm 1957 (*Vắng mặt*).

21/ Bà **Dương Thị C1**, sinh năm 1956 (*Vắng mặt*).

22/ Ông **Bùi Dương T7**, sinh năm 1978 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

23/ Ông **Phạm Văn Ý**, sinh năm 1961 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

24/ Bà **Lê Kim N2**, sinh năm 1962 (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

25/ Bà **Phạm Thị Thanh N3**, sinh năm 1990 (*Vắng mặt*).

26/ Ông **Phạm Hoàng T8**, sinh năm 1993 (*Có mặt*).

Cùng địa chỉ: Số A, khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

27/ Ông **Cao Văn A1**, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*).

28/ Bà **Nguyễn Thị Q1**, sinh năm 1961 (*Có mặt*).

29/ Bà **Cao Thị Bé T9**, sinh năm 1979 (*Vắng mặt*).

30/ Ông **Cao Tôn B1**, sinh năm 1981 (*Vắng mặt*).

31/ Ông **Cao Văn V**, sinh năm 1984 (*Có mặt*).

Cùng địa chỉ: Số A, khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

32/ Ông **Nguyễn Thanh T10**, sinh năm 1976.

33/ Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của ông T10: Bà **Trần Ngọc H6**, sinh năm 1994 (*Có mặt*). Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

34/ **Phòng C4, thành phố Cần Thơ** (Nay là Văn phòng C5) (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số A, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

35/ **Văn phòng C6** (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo:

Nguyên đơn: N4;

Bị đơn: ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Bích L;

Những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan gồm: ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2; ông Phạm Văn Ý và bà Lê Kim N2; Bà Châu Kim H5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ có trong trong hồ sơ, đại diện nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn T trình bày và yêu cầu*:

Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh C3 (*gọi tắt B4*) với Công ty TNHH X (*gọi tắt Công ty X*) ký các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 001/2009/HĐ ngày 13/4/2009: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Trả tiền vật tư.Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm. Thực hiện hợp đồng tín dụng B4 đã giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng, theo Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 13/4/2009.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 002/2009/HĐ ngày 20/4/2009: Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Trả tiền thi công công trình. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 10%/năm.Thực hiện hợp đồng tín dụng B4 đã giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng, theo Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 20/4/2009.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0001/2009/HĐ ngày 23/6/2009: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án Nhà hàng K. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất: 10,5%/năm. Thực hiện hợp đồng tín dụng B4 đã giải ngân số tiền 7.000.000.000 đồng, theo các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 13/4/2009 số tiền 4.000.000.000 đồng; ngày 30/6/2009 số tiền 1.600.000.000 đồng và ngày 07/8/2009 số tiền 1.400.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0004/2009/HĐ ngày 22/9/2009: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán trang thiết bị khách sạn. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 10,5%/năm.Thực hiện hợp đồng tín dụng B4 đã giải ngân số tiền 2.300.000.000 đồng, theo các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 22/9/2009 số tiền 1.100.000.000 đồng và ngày 15/12/2009 số tiền 1.200.000.000 đồng.

Như vậy, B4 đã giải ngân thep 04 hợp đồng tín dụng với tổng số tiền 14.300.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ Công ty X và bên thứ ba đã ký các hợp đồng thế chấp như sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001/2009/HĐ ngày 02/4/2009 giữa B4 với Công ty TNHH X1 (*gọi tắt Công ty X1*), thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 12.238m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 416823 (Số vào sổ: 000273.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 04/8/1997; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 069822 (Số vào sổ: 000407.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 29/9/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty X1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 004/2009/HĐ ngày 18/6/2009 giữa B4 với ông Đặng Xuân Q, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.905m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 741222 (Số vào sổ: H002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông

Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q ngày 05/10/2007.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 012/2009/HĐ ngày 14/12/2009 giữa B4 với ông Đặng Xuân Q, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 958m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 395785 (Số vào sổ: H00049/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/01/2005 cho ông Phạm Minh C2, bà Lê Xuân B2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q và quyền sử dụng đất diện tích 700m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 202773 (Số vào sổ: 00583.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 03/9/2004 cho ông Đặng Xuân Q.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 44/2011/KDTM-ST ngày 31/10/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên: Buộc Công ty X có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền 14.859.328.206 đồng (Trong đó nợ gốc 11.767.000.000 đồng; nợ lãi 3.092.328.206 đồng). Trường hợp, bị đơn không thanh toán được nợ thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Ngày 27/4/2015, Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định Giám đốc thẩm số: 31/2015/KDTM-GĐT quyết định: "Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 44/2011/KDTM-ST ngày 31/10/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ về phần quyết định xử lý tài sản bảo đảm".

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2017, B4 yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ tín dụng theo Bản án số 44/2011/KDTM-ST ngày 31/10/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 2.905m^2 thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 741222 (Số vào sổ: H002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q ngày 05/10/2007;

Quyền sử dụng đất diện tích 10.316m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 416823 (Số vào sổ: 000273.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 04/8/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty X1 ngày 29/10/2007.

Quyền sử dụng đất diện tích 1.922m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 069822 (Số vào sổ: 000407.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 29/9/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty X1 ngày 29/10/2007.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/7/2022, B4 yêu cầu phát mãi thêm các tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 11.274m^2 thuộc thửa 390, 380, 366, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 211490 (Số vào sổ: 01083.QSDĐ/3266/QĐ.2004) do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 13/9/2004 cho hộ ông Bùi Thiện N1.

Quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

Quyền sử dụng đất diện tích 4.722m^2 thuộc thửa 354, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

Quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10.

* *Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Châu Kim H5 trình bày*:

Ngày 30/12/2004, bà có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ với tổng diện tích 12.238m^2 cho bà Hồ Mỹ L2 với giá 4.000.000.000 đồng. Bà L2 đã trả trước cho bà số tiền 765.000.000 đồng, còn nợ 3.235.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa tiến hành bàn giao nhà đất do bà L2 chỉ thanh toán cho bà được 1/4 tiền chuyển nhượng. Bà L2 có viết giấy Biên nhận nợ ngày 30/12/2004 hứa hẹn đến ngày 30/12/2007 sẽ thanh toán hết số tiền 3.235.000.000 đồng cho bà và trả thêm cho 1.000.000.000 đồng do chậm thanh toán. Tuy nhiên cho đến nay bà L2 vẫn chưa thanh toán hết tiền nên bà vẫn chưa bàn giao nhà đất cho bà L2. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà với bà Hồ Mỹ L2 như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2007 về việc chuyển nhượng thửa đất 17, 18, 19 tờ bản đồ số 09, diện tích 10.316m^2, được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thành phố C (số công chứng: 41, quyển số 01/2007/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 về việc chuyển nhượng thửa đất 20 tờ bản đồ số 09, diện tích 1.922m^2, được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thành phố C (số công chứng: 42, quyển số 01/2007/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Sau khi ký 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Hồ M tiếp tục sang tên các thửa đất số 17, 18, 19, 20 cho Công ty X1 do bà Hồ Mỹ L2 là chủ sở hữu, đồng thời là người đại diện theo pháp luật. Đến ngày 02/4/2009, Công ty X1 do bà Hồ Mỹ L2 là đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 001/2009/HĐ để thế chấp các thửa đất số 17, 18, 19, 20 bảo đảm cho Công ty X vay tiền B4, được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 01/2009/CC-SCC/HĐGD). Toàn bộ quá trình sang tên các thửa đất số 17, 18, 19, 20 giữa bà Hồ Mỹ L2 với Công ty X1 và Công ty X1 thế chấp tại B4 đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty X như thế nào bà hoàn toàn không được biết. Vì từ năm 2004 đến nay bà vẫn sinh sống ổn định trên phần đất này, bà không thấy Công ty X1 đến đòi quản lý đất cũng như không thấy bất cứ nhân viên Ngân hàng nào đến làm việc để xem xét, kiểm tra nguồn gốc, hiện trạng nhà đất sẽ nhận thế chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Hồ Mỹ L2 chưa hoàn thành, bà L2 chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và bà cũng chưa bàn giao nhà đất. Bà Hồ Mỹ L2 chưa được nhận đất nhưng tự ý sang tên chủ sử dụng đất và đem thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm luật, có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Ngân hàng. Đồng thời, Ngân hàng chỉ nhận thế chấp trên giấy tờ, không xác minh hiện trạng tài sản thế chấp, không xác minh người đang trực tiếp sử dụng đất là vi phạm các quy định tín dụng. Do đó B4 phải chịu trách nhiệm về hậu quả do chính cán bộ Ngân hàng gây ra.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/3/2021, bà Châu Kim H5 yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2007 giữa bà Châu Kim H5 với bà Hồ Mỹ L2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 17, 18, 19 tờ bản đồ số 09, diện tích 10.316m^2 do vi phạm pháp luật. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C4 thành phố Cần Thơ, số công chứng 41, quyển số 01/2007/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2007 giữa bà Châu Kim H5 với bà Hồ Mỹ L2 về việc chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.922m^2 do vi phạm pháp luật. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C4 thành phố Cần Thơ, số công chứng 42, quyển số 01/2007/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 giữa bà Hồ Mỹ L2 với Công ty X1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 17-18-19, tờ bản đồ số 09, diện tích 10.316m^2 do vi phạm pháp luật. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, số chứng thực 529, quyển số 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 giữa bà Hồ Mỹ L2 với Công ty X1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 09, diện

tích 1.922m^2 do vi phạm pháp luật. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, số chứng thực 528, quyển số 01/2007/TP/CC-SCT/HĐGD.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 001/2009/HĐ, số đăng ký tại NH: 11/2095573 ngày 02/4/2009, giữa Công ty X1 với B4, về việc thế chấp các thửa đất 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 12.238m^2. Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h, số công chứng 2374, quyển số 01/2009/TP/CC-SCC/HĐGD.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký đảm bảo và thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K 416823 (Số vào sổ: 000273.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 04/8/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty X1 ngày 29/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 069822 (Số vào sổ: 000407.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 29/9/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty X1 ngày 29/10/2007, để cấp lại cho hộ bà Châu Kim H5 theo quy định của pháp luật.

* *Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H1 trình bày*:

Nguyên vào năm 2006, ông nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 2.905m^2, thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Đầu năm 2007, ông xây dựng nhà ở kiên cố diện tích 300m^2 trên phần đất thổ cư, đồng thời xây dựng nhiều hạng mục khác trên phần đất đã nhận chuyển nhượng như: Lắp đặt trạm biến áp 01 Pha, bơm cát toàn bộ diện tích còn lại, xây dựng nhà mồ cho ông bà cha mẹ, làm đường dẫn đi nội bộ để chuyển nhượng cho 03 hộ trên phần đất phía sau, xây dựng nhà kho, quán cà phê… Trong thời gian xây dựng nhà ở do thiếu vốn nên ông có vay tiền Ngân hàng 1.500.000.000 đồng. Đến ngày trả nợ gốc, ông không lo kịp nên đã vay của ông Đặng Xuân Q số tiền 1.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông Q yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.905m^2, thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12 với giá 1.750.000.000 đồng (trong đó, 1.500.000.000 đồng tiền vay và 250.000.000 đồng tiền môi giới dịch vụ vay tiền Ngân hàng). Ông Q đã nhiều lần dẫn ông đến các Ngân hàng để vay tiền như ông đã hứa nhưng không thành.

Đến tháng 7/2007, ông bán được căn nhà tại đường T nên đã trả cho ông Q số tiền 800.000.000 đồng (Ngày 22/7/2007 trả 50.000.000 đồng; ngày 31/8/2007 trả tiếp số tiền 750.000.000 đồng). Từ năm 2006 đến năm 2010 gia đình ông và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sinh sống mà không gặp được bất kỳ sự ngăn cản nào. Đến đầu năm 2011, ông mới biết việc ông Q đã chỉnh lý sang tên của ông Q, bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp tại B4, do mất khả năng

thanh toán nên toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên bị kê biên phát mãi để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 01/4/2021, ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 giữa ông H1, bà H2 với ông Q, bà L về việc chuyển nhượng thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2 là vô hiệu, do giả tạo. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, số chứng thực 02, quyển số 02/2007/TP/CC-SCT/HĐGD-2007.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 004/2009/HĐ, số đăng ký tại NH: 11/2095573 ngày 19/6/2009, giữa bà Nguyễn Bích L với B4, về việc thế chấp thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 002566/LH do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h, số công chứng 68, quyển số 02/2009/TP/CC-SCC/HĐGD.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc xóa đăng ký đảm bảo và thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 741222 (Số vào sổ: H 002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L ngày 05/10/2007 để cấp lại ông H1, bà H2 theo quy định của pháp luật.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ý trình bày*:

Vào năm 2009 ông có vay của ông Đặng Xuân Q số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay tính theo lãi suất của Ngân hàng. Do tin tưởng các bên không có lập hợp đồng vay tài sản nhưng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02 cho ông Q. Từ khi vay đến nay ông chưa thanh toán được nợ gốc cũng như nợ lãi cho ông Q lần nào.

Đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02 của B4 thì ông không đồng ý. Bởi lẽ, Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2, bà Phạm Thị Thanh N3 với ông Đặng Xuân Q, được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với B4 là trái quy định của pháp luật. Cụ thể, Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 chỉ có chữ ký của ông, còn chữ ký của vợ con ông là bà N2, bà N3 là do ông ký thay, không phải do bà N2, bà N3 ký cũng như không có

mặt tại Văn phòng C6. Hơn nữa, quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02 là tài sản chung hộ ông Phạm Văn Ý nhưng chỉ có ông ký là không đúng, thiếu chữ ký của bà N2, N3 và ông Phạm Hoàng T8. Bên cạnh đó, hợp đồng thế chấp tài sản ông Q tự ký với tư cách cá nhân, không phải đại diện theo ủy quyền của hộ ông Ý, trong toàn bộ nội dung cũng như lời chứng của công chứng viên đều chỉ thể hiện là giữa cá nhân ông Q với Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30/3/2023, ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2, bà Phạm Thị Thanh N3 với ông Đặng Xuân Q, được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD);

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với B4.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại B4 (quyển số 08, số thứ tự 85).

Buộc B4 trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R – Bà Trần Ngọc H6 trình bày*:

Vào năm 2009, ông Nguyễn Thanh T10 có vay của ông Đặng Xuân Q số tiền 100.000.000 đồng, các bên có lập văn bản thỏa thuận ngày 14/12/2009. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Thanh T10 có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06 cho ông Q.

Đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06 của B4 thì bà không đồng ý. Bởi lẽ, Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 giữa ông T10 với ông Q; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 010/2009/HĐ ngày 18/11/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với B4 là trái quy định của pháp luật. Cụ thể, quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06 là tài sản chung của vợ chung ông T10, bà R nhưng chỉ có một mình ông T10 ký hợp đồng ủy quyền là không đúng. Ngoài ra, hợp đồng thế chấp tài sản ông Q tự ký với tư cách cá nhân, không phải đại diện theo ủy quyền của ông T10, trong toàn bộ nội dung cũng như lời chứng của công chứng viên đều chỉ thể hiện là giữa cá nhân ông Q với Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/4/2023, ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 giữa ông Nguyễn Thanh T10 với ông Đặng Xuân Q, được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD);

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 010/2009/HĐ ngày 18/11/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với B4.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại B4 đối với quyền sử dụng đất thế chấp của ông Nguyễn Thanh T10.

Buộc B4 trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: AI 967320, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q1, ông Cao Văn A1 trình bày*:

Vào năm 2009, do ông bà đang nợ Ngân hàng N5, chi nhánh Q3 nhưng đã quá hạn nên qua giới thiệu của người quen ông gặp ông Q để vay số tiền 100.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng. Do tin tưởng nên ông bà không làm hợp đồng vay, thỏa thuận lãi suất theo mức lãi suất của nhà nước, vay không có thời hạn. Từ khi vay đến nay ông bà chưa thanh toán được nợ gốc cũng như nợ lãi cho ông Q. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông bà cùng với các con là Cao Thị Bé T9, Cao Tôn B1, Cao Văn V có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 4.722m^2 thuộc thửa 354, tờ bản đồ số 05 cho ông Q.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09/6/2023, ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 giữa ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Cao Thị Bé T9, ông Cao Tôn B1, ông Cao Văn V với ông Đặng Xuân Q, được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD);

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 007/2009/HĐ ngày 28/10/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với B4.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa việc đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại B4.

Buộc B4 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số:39/2023/KDTM- ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1.

Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ tín dụng của Công ty TNHH X gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 10.316m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K416823 (Số vào sổ: 000273.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 04/8/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty TNHH X1 ngày 29/10/2007.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.922m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L069822 (Số vào sổ: 000407.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 29/9/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty TNHH X1 ngày 29/10/2007.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 về việc yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp như sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.905m^2 thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 741222 (Số vào sổ: H002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q ngày 05/10/2007.

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10.

- Quyền sử dụng đất diện tích 4.722m^2 thuộc thửa 354, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 11.274m^2 thuộc thửa 390, 380, 366, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 211490 (Số vào sổ:

01083.QSDĐ/3266/QĐ.2004) do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 13/9/2004 cho hộ ông Bùi Thiện N1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H7, bà Trương Thị Thanh H2.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 giữa ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 với ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Số chứng thực 02, quyển số 02/2007/TP/CC-SCT/HĐGD-2007) và một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 004/2009/HĐ ngày 19/6/2009 giữa bà Nguyễn Bích L với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h, số công chứng 68, quyển số 02/2009/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2 là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 2.392.311.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 741222 (Số vào sổ: H 002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2. Ông H1, bà H2 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 741222 (Số vào sổ: H 002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L ngày 05/10/2007 để cấp lại cho ông H1, bà H2 theo đúng quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Kim H5 về việc yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2007 và ngày 27/4/2007 giữa bà Châu Kim H5 với bà Hồ Mỹ L2 về việc chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 09 với tổng diện tích 12.238m^2.

+ Hủy Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 11/10/2007 giữa bà Hồ Mỹ L2 với Công ty TNHH X1 về việc chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 09 với tổng diện tích 12.238m^2.

+ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 001/2009/HĐ, số đăng ký tại NH: 11/2095573 ngày 02/4/2009 giữa Công ty TNHH X1 với Ngân hàng TMCP Đ1.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2, bà Phạm Thị Thanh N3 với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 699.366.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa đất số 560, 562, tờ bản đồ số 02, diện tích 10.532m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 giữa ông Nguyễn Thanh T10 với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐUQ) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 010/2009/HĐ ngày 18/11/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Thanh T10 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 265.533.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.450m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh T10 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 giữa ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Cao Thị Bé T9, ông Cao Tôn B1, ông Cao Văn V với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐUQ) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 007/2009/HĐ ngày 28/10/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 233.847.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa 354, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.722m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023: ông Phạm Văn Ý và bà Lê Kim N2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị và cho rằng việc xác định tính nợ lãi mà ông bà phải trả cho ông Q là chưa phù hợp. Yêu cầu ông Q phải có trách nhiệm hoàn trả lợi tức thu được từ thời gian chiếm hữu, sử dụng tài sản được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật và

không ngay tình cho ông bà. Kiến nghị vì sao vụ việc ông Q chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật và không ngay tình không được thụ lý sớm mà để kéo dài qua nhiều năm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

Ngày 17/10/2023: Ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm: trong suốt thời gian 15 năm qua ông bà không có lỗi nên không đồng ý phần tiền lãi mà cấp sơ thẩm tính lãi từ tháng 8/2007 đến tháng 9/2023.

Ngày 18/10/2023: Nguyên đơn B4 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/10/2023: Bà Châu Kim H5: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà.

Ngày 24/10/2023: Bị đơn ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Thị Bích L3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng thế chấp của ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2; ông Phạm Văn Ý và bà Lê Kim N2; ông Nguyễn Thanh T10 và bà Nguyễn Thị R; ông Cao Văn A1 và bà Nguyễn Thị Q1.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày*: Về việc áp dụng pháp luật: Các hợp đồng thế chấp giữa B4 và các bên liên quan được xác lập theo Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử sơ thẩm Bộ luật Dân sự 2015 đã có hiệu lực và các hợp đồng thế chấp vẫn đang thực hiện. Vì vậy, đề nghị căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết quan hệ tranh chấp giữa các bên.

Về hiệu lực của các hợp đồng thế chấp, Ngân hàng nhận tài sản thế chấp căn cứ theo các Giấy chứng nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để từ đó xác định chủ sở hữu cũng như thông tin về tài sản. Pháp luật không quy định Ngân hàng phải xác minh thông tin nguồn gốc hình thành tài sản, đồng thời thực tế Ngân hàng không có đủ thẩm quyền hay cơ chế để xác định được thông tin, nhân thân của chủ sở hữu, sử dụng thực tế. Do vậy, theo quy định của pháp luật thì hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng theo đó ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy

định, ngân hàng đã trực tiếp xuống tài sản để khảo sát, đánh giá từ đó cho ra giá trị tài sản làm căn cứ xác định số tiền vay vốn của Công ty X.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; tiểu mục 1 mục 1 Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, khi nhận thế chấp các tài sản này, B4 đã căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Ô cấp xác nhận chỉnh lý sang tên cho Công ty X1 và bà Nguyễn Bích L3, ông Đặng Xuân Q. Quá trình nhận thế chấp B4 đã tiến hành thẩm định tài sản nên không biết và không thể biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo. Vì vậy, B4 được xem là bên thứ ba ngay tình khi giao kết hợp đồng thế chấp và các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001/2009/HĐ ngày 02/4/2009 được ký giữa B4 với Công ty X1 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 004/2009/HĐ ngày 18/6/2009 được ký giữa B4 với ông Q, bà L3 không bị vô hiệu.

Tương tự đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; các hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm bảo đảm về mặt hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà H2 và bà H5; Hộ ông Phạm Văn Ý; Hộ bà Nguyễn Thị Q1; Ông Nguyễn Thanh T10; hộ ông Bùi Thiện N1 là các chủ sở hữu trước đây có yêu cầu độc lập hủy các hợp đồng chuyển nhượng và các hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ tín dụng của Công ty X theo Bản án số: 44/2011/KDTM-ST ngày 31/10/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Trường hợp hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu thì đề nghị cấp phúc thẩm xác định lỗi của các cá nhân, tổ chức làm cho hợp đồng bảo đảm bị vô hiệu để Ngân hàng có cơ sở khởi kiện yêu cầu các bên có lỗi liên đới bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng. Tại phiên toà hôm nay ông Q đồng ý giao cho Ngân hàng được nhận các khoản tiền mà những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan có trách nhiệm trả để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng đồng ý nhận.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn H8, ông Ca Thanh B trình bày: Thống nhất với trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T5 trình bày: Cơ sở yêu cầu độc lập bà cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 với bà L2 chưa hoàn thành. Cụ thể, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng nhưng bà L2 chỉ thanh toán được số tiền 765.000.000 đồng, còn nợ 3.250.000.000 đồng (chưa thanh toán được ¼ giá trị của hợp đồng) nên

bà H5 chưa thực hiện bàn giao nhà đất chuyển nhượng cho bà L2. Ngoài ra, toàn bộ quá trình chuyển nhượng giữa bà L2 với Công ty X1 và Công ty X1 thế chấp quyền sử dụng đất tại B4 thì bà H5 hoàn toàn không biết, bà H5 vẫn quản lý phần đất này và không giao cho bà L2 quản lý ngày nào. Đồng thời, khi ký hợp đồng thế chấp B4 đã thiếu kiểm tra không thực hiện việc thẩm định tài sản để xác định trên đất có căn nhà xây dựng là biệt thự nhưng không ghi nhận trong quá trình thẩm định và những ai đang sinh sống để làm rõ nguồn gốc phần đất nhận thế chấp. Bà H5 chỉ ký với bà L2 hợp đồng để thực hiện việc xây dựng nhà làm công tác từ thiện chứ không phải là chuyển nhượng thực sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 với bà L2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 với Công ty X1 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty X1 với B4 là trái quy định của pháp luật. Từ những phân tích nêu trên đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của bà H5.

** Quan điểm của luật sư Vũ Ngọc C, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Châu Kim H5*: Thống nhất với trình bày của người đại diện bà H5 và đề nghị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách. Tuy bà H5 không có chứng cứ gì để chứng minh nhưng xét tổng thể thì thấy rằng án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 43 là không đáp ứng đủ các điều kiện bà H5 không biết được tài sản được mang đi thế chấp và Ngân hàng chưa thực hiện việc thẩm định tại chỗ, trên đất có 1 căn biệt thự rất lớn nhưng Ngân hàng không ghi nhận là chưa phù hợp; Ngân hàng chỉ dựa trên cơ sở tài liệu do bên Công ty X1 cung cấp là không đảm bảo, bản án sơ thẩm không tuyên đề cập gì đến tài sản căn nhà trên đất là có thiếu sót và đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Thanh H7, bà Trương Thị Thanh H2 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 có người đại diện là ông Phạm Hoàng T8 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T10 có bà Trần Ngọc H6 trình bày: Đề nghị giữ Y án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn V đại diện cho ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Ông Đặng Xuân Q: đề nghị xem xét các nội dung kháng cáo. Tại phiên toà hôm nay nếu xét xử vẫn giữ như án sơ thẩm thì ông thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo đề nghị bản án ghi nhận phần tiền mà những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả cho ông theo đó ông đồng ý giao cho Ngân hàng là bên được ông

đồng ý chuyển quyền nhận tài sản là số tiền mà những người liên quan còn nợ ông cho Ngân hàng để thực hiện một phần nghĩa vụ cho Công ty X.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

- *Về thực hiện pháp luật*: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn kháng cáo và đã nộp án phí nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- *Xét nội dung giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm*:

- *Đối với kháng cáo của ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L3:* Việc cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của những người liên quan gồm ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2, ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2, ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R, ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 là đúng quy định pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q trình bày vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, riêng phần liên quan đến ông H1 bà H2 thì ông Q cho rằng quan hệ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật vì theo nội dung thoả thuận (có cho thời gian chuộc 30 ngày nhưng ông H1 không thực hiện sẽ chuyển sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho lý do kháng cáo nên chưa có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà L3.

- *Đối với kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng*: Từ những lập luận nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp với tài liệu, chứng cứ được thu thập và áp dụng đúng các quy định pháp luật khi giải quyết vụ án nên lý do kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở để chấp nhận.

- *Đối với kháng cáo của ông H1 và bà H2:* Theo Bản án sơ thẩm tuyên phần nợ gốc 1.750.000.000 đồng, trả được 800.000.000 đồng, còn nợ 950.000.000 đồng; nợ lãi, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 thì ông Q cho ông H1, bà H2 thời hạn 30 ngày để chuộc lại nên từ ngày 18/7/2007 được xem là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Các bên không thỏa thuận tiền lãi nên căn cứ quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tiền lãi chậm thanh toán như án sơ thẩm xác định là phù hợp đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng có liên quan khi xem xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của ông H1 và bà H2. Đồng thời, khi giải quyết cấp sơ thẩm đã vận dụng đúng pháp luật nội dung nên kết quả tuyên án là phù hợp nên lý do kháng cáo của ông H1, bà H2 chưa có cơ sở chấp nhận.

- *Đối với kháng cáo của ông Phan Văn Ý1 và bà Lê Kim N2:* Bản án sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ (Bản Kết luận giám định số: 4832/KL-KTHS ngày 26/9/2023 của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ C7 tại Thành phố Hồ Chí Minh) để xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Ý, bà N2, bà N3 với ông Q là giả tạo của hợp đồng vay tài sản và vi phạm pháp luật do chữ ký và chữ viết của bà N3 là giả mạo nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ đó căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông Ý, bà N2 được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nhưng phải thực hiện thanh toán nợ vay cho ông Q số tiền 699.366.000 đồng là phù hợp. Tại phiên toà hôm nay, người đại diện gia đình ông Ý bà N2 thừa nhận vẫn chưa hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông Q. Đối với kháng cáo đề nghị Toà án buộc ông Q phải hoàn trả lợi tức do chiếm dụng tài sản nhưng tại phiên toà hôm nay gia đình ông Ý, bà N2 không chứng minh bị thiệt hại (do tài sản vẫn do gia đình quản lý sử dụng đến thời điểm xét xử sơ thẩm, không đưa ra số tiền bị thiệt hại và tài liệu chứng cứ kèm theo nên các lý do kháng cáo của ông Ý, bà N2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng; về mặt nội dung đã phân tích, đánh giá khách quan toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên kết quả giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.Từ đó, các lý do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016: Giữ Y án sơ thẩm và tại phiên toà hôm nay, giữa ông Q và Ngân hàng thống nhất thoả thuận "ông Q đồng ý chuyển quyền nhận tài sản là số tiền mà những người liên quan còn nợ ông Q cho Ngân hàng để thực hiện một phần nghĩa vụ cho Công ty X" đây là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không vi phạm các điều cấm, không vi phạm pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm ghi nhận trong bản án phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền*: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay của Công ty X. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2; bà Châu Kim H5; ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2; ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R và ông Cao Văn

A1, bà Nguyễn Thị Q1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đất vô hiệu. Quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2] *Về tố tụng*: Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt thuộc các trường hợp đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được tống đạt hợp lệ. Căn cứ theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm và phúc thẩm vẫn tiến hành giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] *Về thủ tục kháng cáo*: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan đều có đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo, hoặc thuộc trường hợp miễn nộp án phí do người cao tuổi nên phù hợp về mặt hình thức.

[4] *Về nội dung*: Để xét kháng cáo của các đương sự cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác, lần lượt đánh giá xem xét kháng cáo đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

[5] Thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tính loại trừ lẫn nhau. Do đó, cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá lồng ghép khi xem xét đối với từng tài sản thế chấp là phù hợp. Và cũng tương tự như vậy, cấp phúc thẩm cũng đánh giá lồng ghép kháng cáo của các đương sự trong vụ án để nhận định.

[6] *Lồng ghép xét kháng cáo của ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 và cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan đến yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 2.905m^2 thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.*

[6.1] Trong tất cả các biên bản ghi lời khai của ông Q tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C đều xác định số tiền 1.750.000.000 đồng là tiền cho ông H1 vay, khi ông H1 trả đủ tiền thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 giữa ông H1, bà H2 với ông Q, bà L3 là vô hiệu do giả tạo của hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nên căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản giữa ông Q với ông H1 sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông H1, bà H2 được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền trên đất. Cấp sơ thẩm nhận định đánh giá trong trường hợp này B4 không được xem là người thứ ba ngay tình. Đối chiếu với các quy định nêu trên thì trong trường hợp này thì Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất ngày 18/6/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 05/3/2011 giữa các bên đều sẽ bị vô hiệu theo. Vì vậy, cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xóa thế chấp, thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà L3 để ông H1, bà H2 được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại theo quy định của pháp luật như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[6.2] Ngoài ra, ông H1 cho rằng bà T11 đã trả cho ông Q tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 125.000.000.000 đồng nên yêu cầu Tòa án khấu trừ vào khoản nợ gốc của ông. Xét Biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 26/11/2010 là giữa ông Q với bà T11, không liên quan đến khoản nợ vay của ông H1 với ông Q. Do đó, yêu cầu trừ số tiền 125.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, nghĩa vụ trả nợ vay của ông H1, bà H2 với ông Q, bà L3 được xác định nợ gốc; tiền lãi chậm thanh toán và thời gian tương ứng tổng số tiền ông H1, bà H2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q tổng số tiền như án sơ thẩm tính làm tròn 2.392.311.000 đồng là phù hợp.

[6.3] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở nên chấp nhận tuyên huỷ hợp đồng thế chấp; đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1, bà H2; khi huỷ hợp đồng thì buộc trả cho ông Q tổng số tiền như đã nêu trên là phù hợp. Phía ngân hàng trong trường hợp này bị buộc phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp.

[6.4] Ngoài ra, đối với nội dung thoả thuận của ông Q đề nghị tại phiên toà phúc thẩm, do vậy có điều chỉnh cách tuyên theo đó ghi nhận số tiền ông H1 và bà H2 trả lại cho ông Q; ông Q đồng ý chuyển quyền nhận số tiền cho Ngân hàng để thực hiện trả nợ một phần nghĩa vụ cho Công ty X.

[6.5] Xét kháng cáo ông H1 và bà H2 kháng cáo: Ông bà cho rằng trong suốt thời gian 15 năm qua ông bà không có lỗi nên không đồng ý phần tiền lãi mà cấp sơ thẩm tính lãi từ tháng 8/2007 đến tháng 9/2023 nên không đồng ý trả tiền lãi cho ông Q do cho rằng trong thời gian dài hơn 15 năm không tìm gặp được ông Q. Việc nại ra này như đã đánh giá nêu trên không có căn cứ để chấp nhận.

[6.6] Đối với bị đơn: đã đặt ra vấn đề kháng cáo ông không đồng ý huỷ các hợp đồng, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H1 và bà H2; tuy nhiên cũng như phần đã phân tích nêu trên, yêu cầu này của ông Q cũng không có cơ sở chấp nhận.

[7] *Lồng ghép xét kháng cáo của bà Châu Kim H5 và cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan đến đến quyền sử dụng đất diện tích 12.238m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực B, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

[7.1] Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Châu Kim H5 diện tích 12.238 m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 09 có nguồn gốc cá nhân. Đến năm 2007, bà H5 chuyển nhượng toàn bộ 12.238m^2 cho bà Hồ M theo các hợp đồng chuyển nhượng; sau đó bà Hồ Mỹ L2 chuyển nhượng toàn bộ 12.238m^2 cho Công ty X1 theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ chứng thực.

[7.2] Ngày 02/4/2009, Công ty X1 với B4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản nợ gốc 6.114.400.000 đồng và lãi phát sinh. Đến ngày 22/10/2010, các bên ký tiếp Phụ lục bổ sung, sửa đổi hợp đồng với nội dung bên thế chấp đồng ý đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng của Công ty X.

[7.3] Xét tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H5 xác định bà H5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L2 với giá là 4.000.000.000 đồng nhưng bà L2 chỉ thanh toán được số tiền 750.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 3.250.000.000 đồng. Theo Biên nhận nợ ngày 30/12/2004, bà L2 xác nhận còn nợ bà H5 số tiền 3.250.000.000 đồng, cam kết sẽ thanh toán vào ngày 30/12/2007. Do bà L2 đã vi phạm nghĩa vụ chỉ thanh toán chưa được 1/4 tiền chuyển nhượng và bà H5 chưa thực hiện bàn giao tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng này phải bị hủy bỏ.

[7.4] Cấp sơ thẩm căn cứ Án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2019/KDTM-GĐT ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được thông qua ngày 24/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: "*Trường hợp này, phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*". Do đó, yêu cầu tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2007 và ngày 27/4/2007 giữa bà Châu Kim H5 với bà Hồ Mỹ L2 là không có cơ sở chấp nhận. Bà H5 có quyền khởi kiện yêu cầu bà L2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán và tiền chậm thanh toán theo quy định của pháp luật trong một vụ án khác.

[7.5] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 001/2009/HĐ ngày 02/4/2009 và Phụ lục bổ sung, sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/10/2010 giữa Công ty X1 với B4 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 232, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực pháp luật. Theo nội

dung của hợp đồng thế chấp thì Công ty X1 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất 12.238m^2, không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Như vậy, yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 12.238m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, 20, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực B, quận Ô, thành phố Cần Thơ của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu của bà H5 là không có cơ sở để chấp nhận.

[7.6] Quan điểm của luật sư Vũ Ngọc C, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H5 cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 43 là không đáp ứng đủ các điều kiện vì bà H5 không biết được tài sản được mang đi thế chấp và Ngân hàng chưa thực hiện việc thẩm định tại chỗ nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Ngân hàng dựa trên cơ sở tài liệu do bên Công ty X1 cung cấp là phù hợp.

Đối với trường hợp tài sản căn nhà trên đất, do phần nhà đất này chưa được cập nhật, chưa được hoàn công và chưa ghi nhận là tài sản gắn liền với đất nên vì vậy như đại diện Viện kiểm sát đề nghị và Ngân hàng cũng thống nhất trong quá trình phát mãi thi hành án, nếu trên đất có phần nhà mà bà H5 đang quản lý sử dụng thì cần tuyên bổ sung dành cho bà H5 được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp tại các thửa nêu trên để thu hồi nợ thì bà Châu Kim H5 được ưu tiên mua lại phần nhà gắn liền với đất với giá tiền theo giá tại thời điểm thi hành án, về diện tích cụ thể do nguyên đơn và bà Châu Kim H5 thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án. Thấy rằng, thiếu sót này của cấp sơ thẩm là không lớn, có thể khắc phục được nên chỉ nêu và phân tích để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm và có thể điều chỉnh bổ sung trong phần tuyên án của bản án phúc thẩm.

[8] *Lồng ghép xét kháng cáo của ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 và cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số A, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

[8.1] Căn cứ Bản kết luận điều tra vụ án hình sự (bổ sung lần hai) số: 02/KLĐT-CSKT ngày 30/12/2014 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và Kết luận giám định số: 4832/KL-KTHS ngày 26/9/2023 của Phân Viện Khoa học hình sự Bộ C7 tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Ý, bà N2, bà N3 với ông Q là giả tạo của hợp đồng vay tài sản và vi phạm pháp luật do chữ ký và chữ viết của bà N3 là giả mạo nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8.2] Cấp sơ thẩm đánh giá, sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông Q đã thế chấp cho B4 để đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ vay của Công ty X, theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày khi thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất phía Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên không được xem là người thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại Mục 1 Phần III Văn bản 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: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009 sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8.3] Căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, do Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản giữa ông Ý, bà N2 với ông Q sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông Ý, bà N2 được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, phải thực hiện thanh toán nợ vay cho ông Q các khoản nợ gốc, lãi và ngày vay tiền với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tổng số tiền ông Ý, bà N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q số tiền là 699.366.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, yêu cầu độc của ông Ý, bà N2 là phù hợp nên được chấp nhận. Phía ngân hàng trong trường hợp này bị buộc phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp.

[8.4] Ngoài ra, đối với nội dung thoả thuận của ông Q đề nghị tại phiên toà phúc thẩm, do vậy có điều chỉnh cách tuyên theo đó ghi nhận số tiền buộc ông Ý và bà N2 phải trả khoản tiền này cho ông Q, theo đó ghi nhận vào phần tuyên việc ông Q đồng ý chuyển quyền nhận số tiền cho Ngân hàng để thực hiện một phần nghĩa vụ cho Công ty X.

[9] *Lồng ghép xét kháng cáo cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan quyền sử dụng đất của của ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06, tọa lạc khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

[9.1] Căn cứ Bản kết luận điều tra vụ án hình sự (bổ sung lần hai) số: 02/KLĐT-CSKT ngày 30/12/2014 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 giữa ông T10 với ông Q là giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9.2] Xét, sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông Q đã thế chấp cho B4 để đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ vay của Công ty X, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Khi thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất phía Ngân hàng cho rằng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu,

chứng cứ nào chứng minh nên không được xem là người thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại Mục 1 Phần III Văn bản 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: 010/2009/HĐ ngày 18/11/2009 sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9.3] Căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, do Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản giữa ông T10 với ông Q sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông T10 được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, phải thực hiện thanh toán nợ vay cho ông Q các khoản nợ gốc; Nợ lãi và việc các bên thỏa thuận lãi suất 12%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tổng số tiền ông T10 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q làm tròn 265.533.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, yêu cầu độc lập của ông T10, bà R là phù hợp nên được chấp nhận; Ngân hàng trong trường hợp này bị buộc phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp.

[9.4] Ngoài ra, đối với nội dung thoả thuận của ông Q đề nghị tại phiên toà phúc thẩm, do vậy có điều chỉnh cách tuyên theo đó ghi nhận số tiền ông T10 và bà R trả lại cho ông Q; ông Q đồng ý chuyển quyền nhận số tiền cho Ngân hàng để thực hiện trả nợ một phần nghĩa vụ cho Công ty X.

[10] *Lồng ghép xét kháng cáo cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan quyền sử dụng đất của ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 diện tích 4.722m^2 thuộc thửa 354, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

[10.1] Căn cứ Biên bản hỏi cung bị can các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện nội dung: Ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 có vay tiền của ông Đặng Xuân Q số tiền 100.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản nợ vay các thành viên của hộ gồm: Ông A1, bà Q1, bà Cao Thị Bé T9, ông Cao Tôn B1, ông Cao Văn V có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 để ông Q được toàn quyền quyết định cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên.

[10.2] Như vậy, Hợp đồng ủy quyền là giả tạo của hợp đồng vay tài sản nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bên cạnh đó, thông tin người ký ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 có rất nhiều sai sót như: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Q1 nhưng ghi bên ủy quyền trong hợp đồng là Nguyễn Thị Q2, tương tự ông Cao Tôn Bảo g là Cao Văn B3, ông Cao Văn V ghi là Cao Văn D là chưa phù hợp.

[10.3] Xét, sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông Q, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nguyên đơn trình bày khi thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất phía Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên không được xem là người thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại Mục 1 Phần III Văn bản 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 này cũng sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[10.4] Căn cứ Điều 129, khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, do Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 bị vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản giữa ông A1, bà Q1 với ông Q sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông A1, bà Q1 được xác lập lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phải thực hiện thanh toán nợ vay cho ông Q các khoản nợ gốc; nợ lãi nên căn cứ vào ngày ký hợp đồng ủy quyền 06/8/2009 là ngày vay tiền với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tổng số tiền ông A1, bà Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q làm tròn 233.847.000 đồng như án sơ thẩm là phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A1, bà Q1; Ngân hàng trong trường hợp này bị buộc phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp.

[10.5] Cũng tương tự như đã nêu trên, tại phiên toà phúc thẩm hôm nay đối với nội dung thoả thuận của ông Q đề nghị tại phiên toà phúc thẩm, do vậy có điều chỉnh cách tuyên theo đó ghi nhận số tiền ông A1 và bà Q1 trả lại cho ông Q; ông Q đồng ý chuyển quyền nhận số tiền cho Ngân hàng để thực hiện trả nợ một phần nghĩa vụ cho Công ty X.

[11] *Lồng ghép xét kháng cáo cả kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn liên quan đến quyền sử dụng đất của bà Dương Thị C1, ông Bùi Dương T7 diện tích 11.274m^2 thuộc thửa 390, 380, 366, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

[11.1] Căn cứ Bản kết luận điều tra bổ sung vụ án hình sự số: 13/KLĐT-CSKT ngày 09/9/2014 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C có nội dung ông Bùi Dương T7, ông Bùi Thiện N1 có vay tiền của ông Đặng Xuân Q để đảm bảo cho khoản nợ vay ông N1, bà C1, ông T7 có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2009 để ông Q được toàn quyền quyết định cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng diện tích nêu trên sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Q đã thế chấp cho B4 để đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ vay của Công ty X, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[11.2] Xét thấy nguyên đơn trình bày khi thực hiện thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất phía Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp và cung cấp Chứng thư thẩm định giá số Vc 09/06/38/BĐS-CT ngày 04/6/2009 của Công ty Cổ phần

T12. Cấp sơ thẩm nhận định theo nội dung của Chứng thư thẩm định giá số Vc 09/06/38/BĐS-CT ngày 04/6/2009 thể hiện thông tin vị trí thửa đất thế chấp như sau: *"Nằm mặt tiền sông Ô và lộ giao thông nông thôn, đường xi măng rộng 2m. Thuộc khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Cách chợ Ô1 2km, cách cầu B khoảng 500m… Trên đất hiện có CTXD nhà ở, trồng cây lâu năm và nuôi cá"*. Đối chiếu với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thì diện tích 11.274m^2 thuộc thửa 390, 380, 366, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (cách Trạm thu phí Quận Ô khoảng 2km), trên đất không có nhà ở chỉ có khu mộ, tại các thửa 380, 366 đang canh tác lúa. Như vậy, thửa đất Ngân hàng thẩm định khi cho vay với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 211490 (Số vào sổ: 01083.QSDĐ/3266/QĐ.2004) do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 13/9/2004 cho hộ ông N1 là khác nhau. Do đó, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp này của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà C1, ông T7 không có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật.

[12] Tại phiên toà phúc thẩm, giữa ông Q và Ngân hàng T13 thoả thuận đây là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không vi phạm các điều cấm, không vi phạm pháp luật nên đề nghị Viện kiểm sát ghi nhận trong bản án phúc thẩm và nội dung này bản án đã lồng ghép đánh giá trong từng nội dung kháng cáo nêu trên. Cụ thể là ghi nhận việc ông Q đồng ý tự nguyện nộp giao cho ngân hàng được nhận các khoản tiền mà bản án tuyên buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm trả cho ông Q để thanh toán cho hợp đồng tín dụng mà Công ty X còn nợ. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại ngân hàng, cụ thể bao gồm: Ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q tổng số tiền 2.392.311.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*); Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 699.366.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*); Ông Nguyễn Thanh T10 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 265.533.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*); Ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 233.847.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*).

[13] Quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn đề nghị công nhận các hợp đồng thế chấp là không đủ cơ sở tuy nhiên tại phiên toà hôm nay ông Q tự nguyện nên giao cho Ngân hàng được quyền nhận các khoản tiền mà bản án tuyên buộc

những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm trả cho ông Q để phần nào khắc phục thu hồi thanh toán số tiền từ hợp đồng tín dụng mà Công ty X còn nợ. Đây là sự thoả thuận của các bên được xem là sự tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, ghi nhận sự thoả thuận tự nguyện này áp dụng theo khoản 2 Điều 308 BLTTDS Sửa án sơ thẩm tuyên bổ sung về phần này. Ngoài ra, đối với phần đất liên quan khi xử lý tài sản đảm bảo của bà Châu Kim H5, dành quyền ưu tiên cho bà H5 được quyền mua lại quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất. Quan điểm của đại diện của người kháng cáo và ý kiến đại diện uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15] *Về án phí kinh doanh thương mại và dân sự sơ thẩm*: Có xem xét lại phần án phí dân sự cấp sơ thẩm buộc ông H1 và bà H2; theo đó cấp sơ thẩm đã buộc ông H1 và bà H2 phải chịu 79.846.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá về đơn yêu cầu giảm án phí của ông H1 và bà H2 thuộc diện gia đình chính sách có kèm theo đơn xác nhận thân nhân liệt sĩ nên xem xét giảm án phí buộc phải chịu cho ông H1 và bà H2 trường hợp này, sửa phần án phí sơ thẩm đã tuyên buộc giảm 50% cho ông H1 và bà H2, số tiền buộc phải nộp là 39.923.000 đồng.

[16] *Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm*: Nguyên đơn; bị đơn; những người có nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí và có xem xét miễn án phí cho người kháng cáo là người cao tuổi, thuộc diện gia đình chính sách.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Giữ Y một phần bản án sơ thẩm;

Sửa án về cách tuyên do ghi nhận sự thoả thuận của ông Đặng Xuân Q chuyển giao quyền đòi nợ từ các khoản tiền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên có trách nhiệm trả cho ông Đặng Xuân Q để trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 thay cho Công ty TNHH X và X; về quyền ưu tiên cho bà Châu Kim H5 liên quan đến phần tài

sản gắn liền với quyền sử dụng đất: trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp tại các thửa nêu trên để thu hồi nợ thì bà Châu Kim H5 được ưu tiên mua lại phần nhà gắn liền với đất với giá tiền theo giá tại thời điểm thi hành án,về diện tích cụ thể do nguyên đơn và bà Châu Kim H5 thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án; Sửa phần án phí dân sự có xem xét giảm án phí cho ông Cao Văn A1 và bà Nguyễn Thị Q1.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1.

Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ tín dụng của Công ty TNHH X gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 10.316m^2 thuộc thửa 17, 18, 19, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: K416823 (Số vào sổ: 000273.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 04/8/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty TNHH X1 (Công ty TNHH Một Thành viên X1) ngày 29/10/2007.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.922m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L069822 (Số vào sổ: 000407.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp ngày 29/9/1997 cho hộ bà Châu Kim H5, chỉnh lý sang tên Công ty TNHH X1 (Công ty TNHH Một Thành viên X1) ngày 29/10/2007.

Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp tại các thửa nêu trên để thu hồi nợ thì bà Châu Kim H5 được ưu tiên mua lại phần nhà gắn liền với đất với giá tiền theo giá tại thời điểm thi hành án, về diện tích cụ thể do nguyên đơn và bà Châu Kim H5 thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 về việc yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp như sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 2.905m^2 thuộc thửa 316, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 741222 (Số vào sổ: H002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1 và bà Trương Thị Thanh H2, chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q ngày 05/10/2007.

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.532m^2 thuộc thửa 560, 562, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.450m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10.

- Quyền sử dụng đất diện tích 4.722m^2 thuộc thửa 354, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 11.274m^2 thuộc thửa 390, 380, 366, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 211490 (Số vào sổ: 01083.QSDĐ/3266/QĐ.2004) do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 13/9/2004 cho hộ ông Bùi Thiện N1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H7, bà Trương Thị Thanh H2.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2007 giữa ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 với ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L3 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Số chứng thực 02, quyển số 02/2007/TP/CC-SCT/HĐGD-2007) và một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 004/2009/HĐ ngày 19/6/2009 giữa bà Nguyễn Bích L3 với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h, số công chứng 68, quyển số 02/2009/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2 là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 2.392.311.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.905m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 741222 (Số vào sổ: H 002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2. Ông H1, bà H2 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 741222 (Số vào sổ: H 002566/LH) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/10/2006 cho ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 chỉnh lý sang tên ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L3 ngày 05/10/2007 để cấp lại cho ông H1, bà H2 theo đúng quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Kim H5 về việc yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2007 và ngày 27/4/2007 giữa bà Châu Kim H5 với bà Hồ Mỹ L2 về việc chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 09 với tổng diện tích 12.238m^2.

+ Hủy Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 11/10/2007 giữa bà Hồ Mỹ L2 với Công ty TNHH X1 về việc chuyển nhượng các thửa đất số 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 09 với tổng diện tích 12.238m^2.

+ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 001/2009/HĐ, số đăng ký tại NH: 11/2095573 ngày 02/4/2009 giữa Công ty TNHH X1 với Ngân hàng TMCP Đ1.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2009 giữa ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2, bà Phạm Thị Thanh N3 với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 006/2009/HĐ ngày 17/9/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 699.366.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa đất số 560, 562, tờ bản đồ số 02, diện tích 10.532m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000147.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 23/7/1997 cho hộ ông Phạm Văn Ý.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2009 giữa ông Nguyễn Thanh T10 với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐUQ) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số:

010/2009/HĐ ngày 18/11/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Thanh T10 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 265.533.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa 508, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.450m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh T10 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H03048 do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/7/2007 cho ông Nguyễn Thanh T10.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2009 giữa ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Cao Thị Bé T9, ông Cao Tôn B1, ông Cao Văn V với ông Đặng Xuân Q được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐUQ) và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 007/2009/HĐ ngày 28/10/2009 giữa ông Đặng Xuân Q với Ngân hàng TMCP Đ1 được công chứng tại Văn phòng C6 (Số C, quyển số 02/2009/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2009) là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 233.847.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*).

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ2 xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 đối với thửa 354, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.722m^2.

+ Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H00717.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/6/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị Q1.

8. Ghi nhận việc ông Đặng Xuân Q đồng ý tự nguyện giao cho Ngân hàng TMCP Đ1 được nhận các khoản tiền mà bản án tuyên buộc những người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan gồm Ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 2.392.311.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*). Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 699.366.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*). Ông Nguyễn Thanh T10 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 265.533.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng*).Ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Xuân Q tổng số tiền 233.847.000 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*). Số tiền này dùng để thanh toán cho hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH X. Các khoản tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại Ngân hàng TMCP Đ1.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định:

Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 45.000.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên Công ty TNHH X có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền 45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*).

Ông Nguyễn Thanh T10 phải chịu chi phí giám định 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) đã nộp tạm ứng và chi xong nên không phải nộp thêm.

Ông Đặng Xuân Q phải chịu chi phí giám định 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) do bà Lê Kim N2, bà Phạm Thị Thanh N3 đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông Q có nghĩa vụ trả lại số tiền này.

10. Án phí kinh doanh thương mại và dân sự sơ thẩm:

+ Ngân hàng TMCP Đ1 phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng số 0000769 ngày 06/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 phải chịu 39.923.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng số 003865 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông H1, bà H2 tiếp tục nộp số tiền 39.623.000đồng (*Ba mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

+ Bà Châu Kim H5 được miễn nộp tiền án phí phải chịu.

+ Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 được miễn nộp tiền án phí phải chịu.

+ Ông Nguyễn Thanh T10, bà Nguyễn Thị R phải chịu 13.276.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng số 0000950 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông

T10, bà R tiếp tục nộp số tiền 12.976.000 đồng (*Mười hai triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

+ Ông Cao Văn A1, bà Nguyễn Thị Q1 phải chịu 11.692.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng số 0001354 ngày 18/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông A1, bà Q1 tiếp tục nộp số tiền 11.392.000đồng (*Mười một triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

+ Ông Đặng Xuân Q phải chịu 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm nghìn đồng*).

11. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ông Đặng Xuân Q và bà Nguyễn Bích L3 phải chịu án phí là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000350 ngày 24/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ông Phạm Văn Ý, bà Lê Kim N2 được miễn nộp tiền án phí.

Ngân hàng TMCP Đ1 phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng số 0000319 ngày 18/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ông Trần Minh H1, bà Trương Thị Thanh H2 được miễn án phí, nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng số 0000317 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà Châu Kim H5 được miễn án phí; nên được nhận lại số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000327 ngày 20/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/5/2024).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- CCTHADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Minh Trang