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: 520/2026/DS-PT
Ngày: 29-5-2026
V/v: "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vô hiệu Hợp đồng ủy quyền; hủy văn bản thỏa thuận; tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy văn bản cam kết trả nợ".

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 Đào Thị Thủy.
Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.
Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm Công khai vụ án thụ lý số: 511/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vô hiệu Hợp đồng ủy quyền; hủy văn bản thỏa thuận; tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy văn bản cam kết trả nợ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 598/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 563/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Cao Văn T, sinh năm 1965.

1.2. Bà La Thị T1, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số C, tổ A, KV T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ - Nay là số C, tổ A, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tô Thị Mộng V, sinh năm 1992 và Bà Trần Tuyết M, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Số C, đường L, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ - Nay là số C, đường L, phường C, thành phố Cần Thơ, có mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang (Nay là Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Diễn Đ, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp H, xã M, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

2.2. Công ty TNHH X.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986 (Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc).

Địa chỉ: K, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ hiện nay: Số A, Tổ I, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công Ty Cổ Phần T8.

Địa chỉ: Số E N, Phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H.

Địa chỉ: Số B B N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2. Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H1. Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ. Bà H1 ủy quyền cho: Ông Phạm Thanh D. Địa chỉ: Lầu E, số F P, phường X, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.2. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số C đường T, phường T, thành phố Cần Thơ, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3. Văn phòng C1.

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

3.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986.

ĐKTT: Số D, đường C (Tỉnh lộ 942 cũ), khóm M, thị trấn M, Chợ M, tỉnh An Giang – Nay là 439, đường C (Tỉnh lộ 942 cũ), khóm M, xã L, tỉnh An Giang. Chỗ ở: K01, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – Nay là K01, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

3.5. Ông Cao Xuân B, sinh năm 1993.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số C, tổ A, KV T, phường T, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty cổ phần T8 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Hiện tại vợ chồng ông Cao Văn T và bà La Thị T1 đang quản lý sử dụng phần đất nhà và đất thửa số 531, tờ bản đồ số 09, diện tích 755m^2 (Đất ở đô thị 150m^2 và đất trồng cây lâu năm 605m^2); Trên đất có nhà ở với diện tích xây dựng là 133,3m^2 (01 tầng) chiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010 và được chỉnh lý ngày 08/02/2023; Nhà và đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Trên đất có 04 ngôi mộ của ông bà của ông T và bà T1 và hiện gia đình ông T và bà T1 vẫn đang ở trên phần đất này.

Trước đây vào khoảng đầu tháng 02/2023, ông Cao Văn T và bà La Thị T1 có cần vốn gấp để làm ăn nên thông qua môi giới giới thiệu, ông bà có vay tiền của ông Nguyễn Đức H hai lần tổng số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng), lãi suất 1,5%/tháng. Hai bên có lập biên bản thỏa thuận về việc vay tiền vào ngày 09/02/2023. Cụ thể như sau:

+ Lần đầu ông T và bà T1 vay số tiền 400.000.000 đồng tử số tài khoản 151515222222 NGUYEN THANH MUA – Ngân hàng M1 với nội dung: chuyen khoan vay 400tr vào ngày 09/02/2023;

+ Lần thứ hai ông T và bà T1 vay số tiền 100.000.000 đồng từ số tài khoản 0111427235 Nguyen Thi H – Ngân hàng D1 với nội dung: T9;

Trước khi chuyển khoản số tiền vay cho ông T và bà T1 để đảm bảo khoản vay ông H yêu cầu ông T, bà T1 phải ký Hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên tại Văn phòng C, số Hợp đồng Công chứng 172, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2023.

Gia đình ông T và bà T1 đã đóng lãi đều đặn mỗi tháng cho ông H tính từ ngày 20/02/2023 cho đến nay tổng số tiền đóng lãi là 85.500.000 đồng (T4 mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Tuy nhiên gần 02 tháng nay, vào khoảng tháng 12, ông Nguyễn Văn L xuống gia đình ông T, bà T1 yêu cầu gia đình ông bà phải di dời nơi ở, bàn giao nhà và đất cho ông L để tiến hành kê biên xử lý tài sản thế chấp trong khi ông T và bà T1 hoàn toàn không biết ông L là ai, trước giờ gia đình ông T, bà T1 cũng không thế chấp bất cứ tài sản nào cho ông L.

Theo thông tin từ ông L cho biết, phần đất của gia đình ông T và bà T1 đã được ông H ký ủy quyền toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Đồng thời, Công ty TNHH X (Công ty của ông L) đã đem thế chấp tại Ngân hàng H3 – chi nhánh C2 để

vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) vào ngày 20/02/2023 và Hợp đồng vay hiện tại vào ngày 28/9/2023 tại Ngân hàng H3 - Chi nhánh C3 – phòng G (ngày đáo hạn: 29/02/2024).

Ông Cao Văn T và bà La Thị T1 đã nhiều lần liên hệ cho ông H và ông L để yêu cầu làm rõ sự việc, tất toán nợ với Ngân hàng và chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà. Ông bà sẽ trả lại ông H số tiền 500.000.000 đồng đã vay từ ông H nhưng ông H và ông L cố tình không thực hiện, thậm chí không đóng lãi Ngân hàng để nợ quá hạn cho Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản của ông T, bà T1.

Thực tế đây là nơi ở duy nhất của gia đình ông T và bà T1. Nhận thấy hành vi của ông Nguyễn Đức H và Công ty TNHH X có đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn L đã xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của gia đình.

Kể từ ngày 29/02/2023, khi nhận được số tiền vay cho đến nay, gia đình ông Cao Văn T và bà La Thị Thanh Đ1 lãi rất đều đặn mỗi tháng cho ông Nguyễn Đức H với tổng số tiền lãi là 85.000.000 đồng (T4 mươi lăm triệu đồng).

Tuy nhiên đến tháng 12/2023, ông Nguyễn Văn L đến nhà và cho biết phần diện tích mà gia đình ông T và bà T1 đang ở đã được ông H tự ý ký uỷ quyền cho ông L toàn quyền quyết định đối với tài sản. Đồng thời, ông Nguyễn Văn L đại diện Công ty TNHH X đã dùng tài sản nhà đất này thế chấp tại Ngân hàng H3 – Chi nhánh C2 vào ngày 20/3/2023 để vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Do đó, vào các ngày 11/4/2024 và ngày 02/7/2024 ông Cao Văn T và bà La Thị T1 đã có đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung gửi đến Toà án Nhân dân quận Bình Thuỷ với yêu cầu khởi kiện như sau:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 172, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa ông Cao Văn T, bà La Thị T1 với ông Nguyễn Đức H do đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Theo đó, ông Cao Văn T và bà La Thị T1 tự nguyện hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức H tổng số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Hủy Hợp đồng ủy quyền số: 2274, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Đức H với ông Nguyễn Văn L.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3319/23MN/HĐBĐ ngày 20/02/2023 giữa ông Nguyễn Đức H với Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H được Công chứng tại Văn phòng C1, số Công chứng: 1000, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023. Đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý, buộc Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H trao trả lại cho ông Cao Văn T và bà La Thị

Thanh B1 gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010.

Hủy mục chỉnh lý biến động "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H, địa chỉ tại ấp T, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo hồ sơ số 006988.CN..." do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B điều chỉnh ngày 08/02/2023 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010.

Hủy biên bản thỏa thuận ngày 09/02/2023 giữa ông Cao Văn T, bà La Thị T1 với ông Nguyễn Đức H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 09, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ – chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010.

Nay bằng văn bản trình bày ý kiến này, tôi thay mặt ông Cao Văn T và bà La Thị Thanh K yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết, chấp thuận các yêu cầu khởi kiện nêu trên, đồng thời giải quyết hậu quả đối với các yêu cầu khởi kiện như sau: "Buộc ông Nguyễn Đức H có trách nhiệm trao trả lại cho ông Cao Văn T, bà La Thị Thanh Q sử dụng đất đối với phần đất diện tích 755m^2 thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ chiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010 và chỉnh lý ngày 08/02/2023. Đồng thời, ông Cao Văn T và bà La Thị T1 tự nguyện hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức H số tiền đã vay tổng cộng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và không trả lãi.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông H: Không có ý kiến.

** Bị đơn ông Nguyễn Đức H – có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Diễn Đ trình bày:*

Nguyên vào ngày 04/2/2023, ông H xin việc vào Công ty TNHH T10, có ông Nguyễn Thành H2 (là giám đốc) – thường trú tại: số B, tổ E, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ và ông Phạm Minh Q1 (là quản lí) – thường trú tại: số F, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Đến ngày 6/2/2023 ông H2 và ông Q1 có cầm cố phần đất của vợ chồng ông Cao Văn T và bà La Thị T1 thuộc thửa đất số: 531, tờ bản đồ số 9, diện tích 755m^2, tọa lạc tại: khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, với số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng), vào thời điểm đó ông Q1 theo sự chỉ đạo của ông H2 yêu cầu ông H đứng tên hộ phần đất cầm cố nêu trên, và ông Q1 nói đó là đất mua nên ông H đồng ý đứng tên hộ. Đến ngày 20/2/023, theo chỉ đạo của ông H2, ông Q1 yêu cầu ông H mang theo giấy tờ tùy

thân đến VPCC số 1 (đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ) để ký 1 Hợp đồng góp vốn vào Công ty TNHH X của ông Nguyễn Văn L để vay hộ số tiền 2.500.000.000 (Hai tỉ năm trăm triệu đồng) tại Ngân hàng H3 – Chi nhánh C2, thời điểm này ông H hoàn toàn không quen biết ông L, mọi thỏa thuận, hồ sơ vay vốn, và số tiền Ngân hàng giải Ngân đều do ông H2 và ông L tự sắp xếp và giao dịch với nhau. Từ tháng 2/2023 đến tháng 9/2023, mọi liên lạc và các giao dịch trả lãi đều do ông H2 tự thực hiện với ông L và với gia đình ông T, bà T1. Ngày 24/8/2023 ông H2, ông Q1 sắp xếp cho ông H đến kí đáo hạn lại khoản vay tại Ngân hàng H3 tại thành phố Hồ Chí Minh, sau đó Ngân hàng chuyển qua chi nhánh C3 (ngày đáo hạn 29/2/2023).

Đến ngày 11/9/2023, ông H2 và ông L thỏa thuận với nhau, và ông H2 yêu cầu ông H đến VPCC Chử Duy T5 (đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ) kí 1 Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất kèm theo 1 văn bản cam kết trả số nợ 167.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu đồng) và đóng lãi Ngân hàng đúng ngày 10 hàng tháng cho ông L, thời điểm này ông H2 vẫn nói với ông H là đất mua và do ông L đáo hạn khoản vay giùm cho ông H2 nên ông L buộc kí cam kết để đòi lại số tiền. Ông H chỉ biết được thửa đất trên là đất cầm cố vào ngày 11/10/2023 khi ông H2 chậm trễ trong việc trả lãi Ngân hàng và trả 1 phần còn lại của số tiền 167.000.000 đồng cho ông L nên ông L đã đến thửa đất trên và gặp gia đình ông T bà T5 đang sinh sống, sau khi ông L thông báo cho ông H biết ông H đã lập tức liên hệ ông Q1, ông H2 để yêu cầu giải thích sự việc, sau đó ông H được ông Q1, ông H2 cam kết sẽ trả đủ số tiền 167.000.000 đồng cho ông L. Đồng thời, đóng lãi Ngân hàng đúng kì hạn và tất toán tài sản vào đúng ngày 29/2/2023 và chuyển tên giấy đất ông H đang đứng tên hộ trả lại cho gia đình ông T, bà T5. Sau đó ông H2 đã trả đủ số tiền 167 triệu đồng và đóng lãi cho ông L đến tháng 12/2023. Ngày 25/12/2023, ông Q1 có đưa ông H đến gặp gia đình ông T bà T5 và ông Q1 cam kết với đại diện gia đình sẽ đóng lãi đúng hạn và tất toán tài sản về đúng ngày 29/2/2024. Ngày 24/1/2024 do ông H2 đóng trễ lãi Ngân hàng nên vì lo lắng gia đình ông T, bà T5 đã khởi kiện lên cơ quan CSĐT - Công an thành phố C, sau đó theo cam kết của ông H2, ông Q1 đối với ông H và gia đình ông T, bà T5, ông H đến cơ quan Công an giải thích sự việc ông H chỉ đứng tên và vay tiền hộ cho ông H2, và cam kết để ông H2 tất toán tài sản đúng ngày 29/2/2024. Phía gia đình ông T, bà T5 có giữ 1 biên bản thỏa thuận về việc cầm cố tài sản và hợp tác vay vốn Ngân hàng trong đó chữ kí bên A là của ông T và bà T5 nhưng chữ kí bên B lại không phải của ông H, ông H nghi ngờ ông H2 và ông Q1 đã giả mạo thông tin của ông H nhằm mục đích hợp thức việc cầm cố tài sản của gia đình ông T và bà T5. Nhưng sau thời điểm đó ông H2, ông Q1 cố tình lẫn tránh không đóng lãi Ngân hàng và không có ý định tất toán tài sản đúng hạn ngày 29/2, cả phía ông H và phía gia đình ông T, bà T5 đã liên lạc nhiều lần nhưng ông H2 vẫn lẫn tránh và ông Q1 tiếp tục hứa hẹn, nhận thấy sự việc

có dấu hiệu của hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông H2, ông Q1 nên ông H đã làm đơn tố giác tội phạm gửi đến cơ quan CSĐT - Công an thành phố C vào ngày 27/2/2024. Ngày 04/3/2024, ông L có gọi cho ông H và yêu cầu ông H chuyển khoản vay 2,5 tỷ đồng đang góp vốn tại Công ty ông L sang vay cá nhân để ông H2 kéo dài thời gian tất toán tài sản, nhưng ông H không đồng ý và cho biết ông H chỉ đứng tên hộ và cần trình bày sự việc đến cơ quan Công an để làm rõ.

Đến ngày 13/3/2024, khi ông H đến làm việc với cơ quan Công an thì được giải thích đây chỉ là tranh chấp giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, và ông H đang là người có quyền và nghĩa vụ liên quan nên chưa thể tố cáo lên cơ quan Công an và được yêu cầu rút đơn lại. Sau đó ông H đã thông báo tình hình cho gia đình ông T bà T5 được biết, sau khi bàn bạc và thống nhất thì chúng tôi quyết định để gia đình ông T, bà T5 nộp đơn khởi kiện đến quí Tòa án để giải quyết đúng qui trình.

** Công ty TNHH X và ông Nguyễn Văn L trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị xem xét lại quy trình cho vay tài sản giả cách của Ngân hàng H4. Nguyên đơn tuyệt đối đồng thuận về vấn đề cho vay. Từ đầu đến ngày 11/9/2023 không biết là Hợp đồng giả cách do không được nói. Xem xét lại quy trình thẩm định giá về vấn đề hình ảnh hiện trạng đất. Có cam kết của UBND phường T.

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

1. Công Ty Cổ Phần T8 - đại diện theo ủy quyền Ngân Hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H – có đại diện hợp pháp ông Phạm Thanh D trình bày:

Ngày 01/7/2024, Công ty Cổ phần T8 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty TNHH X phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty cổ phần T8 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/02/2025 là 2.977.058.437 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 68.389.338 đồng, N lãi quá hạn: 401.198.630 đồng.

Buộc Công ty TNHH X phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Công ty cổ phần T8 kể từ ngày 27/06/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp, Công ty TNHH X không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì H4 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho Công ty cổ phần T8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để báo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3319/23MN/HĐBĐ được Công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1 ngày 20/02/2023 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ2 – chi nhánh quận B.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH X tại Công ty cổ phần T8, thì ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay cho Công ty TNHH X theo Văn bản cam kết bảo lãnh của ông Nguyễn Văn L.

2. Văn phòng C trình bày:

Ngày 12/6/2024, Văn phòng C có nhận được từ Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ các văn bản sau: "Thông báo về việc thụ lý vụ án" số 152/TB-TLVA ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; "Thông báo" số 152/TB-TA về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, Công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thùy, thành phố Cần Thơ. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C có ý kiến như sau:

+ Thứ nhất: Việc Công chứng 02 (hai) Hợp đồng số Công chứng 172 và 2274 nêu trên, Công chứng viên của Văn phòng C đã tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng theo đúng thủ tục, trình tự và quy định của pháp luật nói chung và quy định của Luật Công chứng 2014 nói riêng;

+ Thứ hai: Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của Hợp đồng không vì phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

+ Thứ ba: Các bên tham gia trong Hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận và yêu cầu Công chứng viên của Văn phòng C tiến hành Công chứng Hợp đồng, giao dịch.

Chính vì các lẽ đó, Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số Công chứng 172 và Hủy "Hợp đồng ủy quyền" số Công chứng 2274 nêu trên của Ông Cao Văn T và bà La Thị T1. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tiếp tục giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật.

3. Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 đã nhận được Thông báo số 152/TB-TLVA ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ về việc thụ lý vụ án "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Cao Văn T, bà La Thị T1 với bị đơn ông Nguyễn Đức H, Công ty TNHH X, ông Nguyễn Thành H2. Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ tại văn phòng, chúng tôi có ý kiến như sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 1000, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2021 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Đức H với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 172, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/02/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa ông Cao Văn T, bà La Thị T1 với ông Nguyễn Đức H do đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Theo đó, ông Cao Văn T và bà La Thị T1 tự nguyện hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức H tổng số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số: 2274, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2023 được Công chứng tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Đức H với ông Nguyễn Văn L.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 3319/23MN/HĐBĐ ngày 20/2/2023 giữa ông Nguyễn Đức H với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được Công chứng tại Văn phòng C1, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/2/2023.

- Hủy mục chỉnh lý biến động "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức H, CCCD số 093097004312, địa chỉ tại Ấp T, Xã L, Huyện P, Tỉnh Hậu Giang theo hồ sơ số 006988.CN …"; do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B điều chỉnh ngày 08/2/2023 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố C cấp ngày 16/11/2010.

- Hủy Biên bản thỏa thuận ngày 09/02/2023 giữa ông Cao Văn T, bà La Thị T1 với ông Nguyễn Đức H về việc vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Buộc nguyên đơn phải trả cho anh Nguyễn Đức H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), ghi nhận nguyên đơn và ông H không yêu cầu xem xét lãi suất.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Đức H: Hủy văn bản cam kết trả nợ ngày 11/09/2023 giữa anh Nguyễn Đức H và ông Nguyễn Văn L được lập tại Văn phòng C.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T8:

- Buộc Công ty TNHH X có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần T8 số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023 tính đến ngày 30/9/2025 tổng cộng là 3.222.738.653 đồng (Ba tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi tám ngàn, sáu trăm năm mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), Nợ lãi trong hạn: 68.389.338 đồng (Sáu mươi tám triệu, ba trăm tám mươi chín ngàn, ba trăm ba mươi tám đồng),

Nợ lãi quá hạn: 654.349.315 đồng (Sáu trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm bốn mươi chín ngàn, ba trăm mười lăm đồng). Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi Công ty TNHH X thanh toán hết nợ cho Công ty cổ phần T8.

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T8 về yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp cho Công ty cổ phần T8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để báo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3319/23MN/HĐBĐ được Công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1 ngày 20/02/2023 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 – chi nhánh quận B.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH X tại Công ty cổ phần T8, thì ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay cho Công ty TNHH X theo Văn bản cam kết bảo lãnh của ông Nguyễn Văn L.

4. Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Ngân hàng H3) có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 10 và ngày 09 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự số: 206/2025/DS-ST ngày 30/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8; yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp cho Công ty cổ phần T8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3319/23MN/HĐBĐ được Công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1 ngày 20/02/2023 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 – chi nhánh quận B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T8 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng Công ty TNHH X, đại diện là ông Nguyễn Văn L vay tiền của Ngân hàng nên đã thế chấp quyền sử dụng đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010 và được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Đức H ngày 08/02/2023, trước khi ký Hợp đồng thế chấp với Công ty X, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản, có báo cáo kết quả thẩm định tài sản; hình ảnh chi tiết bất động sản… Ngân hàng đã chứng minh quyền sở hữu là của ông H bằng xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T là đất không có tranh chấp, không khiếu nại, quy hoạch chi tiết… Ngân hàng không thể xác định người trên đất là ai, Ngân hàng chỉ dựa trên hồ sơ pháp lý là Giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc quyền sở hữu của ai, trong trường hợp này Ngân

hàng là người ngay tình; Mặt khác, khoản vay của Công ty TNHH X đã quá hạn và chỉ được bảo đảm bởi tài sản là quyền sử dụng đất này, nếu Tòa án không chấp nhận Hợp đồng thế chấp trên thì rất khó để Ngân hàng có thể thu hồi nợ xấu được. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T8, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3]. Ngày 25/5/2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của ông Nguyễn Diễn Đ là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Đức H; lý do xin hoãn là vì lý do khách quan nên không thể tham dự phiên tòa được nhưng ông Đ không cung cấp thêm tài liệu gì chứng minh cho lý do của mình. Hội đồng xét xử xét thấy, trong vụ án này ông Nguyễn Đức H không kháng cáo, đây cũng là phiên tòa xét xử lần thứ hai, do đó yêu cầu xin hoãn phiên tòa của ông Đ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023: Công ty TNHH X có vay tại Công ty cổ phần T8 theo Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023; Số tiền cho vay: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng); thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ thời điểm ký 24/8/2023. Lãi suất – phí, phạt vi phạm được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng. Quá trình vay, tính đến ngày 23/05/2024 Công ty TNHH X đã thanh toán cho Công ty cổ phần T8 số tiền là gốc 0 đồng, lãi 69.487.355 đồng. Vì vậy, Công ty cổ phần T8 có yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty TNHH X trả số tiền còn nợ tính đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025 là 3.234.406.167đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm linh sáu nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 68.389.338 đồng, N lãi quá hạn: 654.349.315 đồng, phạt lãi chậm trả là 11.667.514 đồng.

Căn cứ Công văn số 250/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 28/4/2026 về giải đáp thắc mắc nghiệp vụ tại mục 40 hướng dẫn: Căn cứ quy định tại Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 7, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 25 khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023) quy định hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì Hợp đồng tín dụng có thỏa huận về lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt vi phạm trong trường hợp bên vay không trả nợ khi đến hạn thì thỏa thuận phạt vi phạm là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần X trả số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 gốc và lãi tổng là: 3.222.738.653 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 68.389.338 đồng, N lãi quá hạn: 654.349.315 đồng và không chấp nhận yêu cầu trả tiền phạt lãi chậm trả là 11.667.514 đồng là có căn cứ.

[2.2]. Để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023 thì ngày 20/02/2023 ông Nguyễn Đức H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3319 với Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H được Công chứng tại Văn phòng C1, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/2/2023. Do Công ty TNHH X vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Công ty cổ phần T8 yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký số 3319.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty T8 xác định rằng trước khi ký Hợp đồng thế chấp với Công ty X, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản, có báo cáo kết quả thẩm định tài sản; hình ảnh chi tiết bất động sản… Ngân hàng cho vay là phù

hợp theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không thể xác định người trên đất là ai, Ngân hàng chỉ dựa trên hồ sơ pháp lý là Giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc quyền sở hữu của ai. Ngân hàng đã chứng minh quyền sở hữu là của ông H bằng xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T là đất không có tranh chấp, không khiếu nại, quy hoạch chi tiết… Ngân hàng không thể biết các giao dịch bên ngoài có hay không? Vì vậy trong vụ án này Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Hội đồng xét xử xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, phía đại diện của Ngân hàng cũng đã thừa nhận Ngân hàng không trực tiếp xuống xem xét thẩm định mà giao toàn bộ việc xem xét thẩm định cho đơn vị thẩm định giá độc lập. Tại biên bản thẩm định cũng có ghi nhận người đang sử dụng tài sản là ông T, bà T1 nhưng không ghi nhận được ý kiến của ông T, bà T1 về việc biết việc thế chấp tài sản này và đồng ý việc xử lý phần tài sản trên đất. Như vậy, Ngân hàng đã thiếu sót trong việc thẩm định tài sản và không chứng minh được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) biết việc thế chấp tài sản này. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) cho rằng sau khi vay tiền của ông H thì đến tháng 12/2023 mới biết sự việc ông L được ông H ủy quyền quyết định đối với tài sản và đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng. Ngoài ra Ngân hàng không có chứng cứ khác chứng minh những người ở trên đất biết việc thế chấp tài sản.

Theo mục 1 phần III Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn: “Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu”.

Do đó, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3319 ngày 20/02/2023 giữa ông Nguyễn Đức H với Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty T8 về xử lý tài sản thế chấp là căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8 có kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận; Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T8.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 206/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T8:

Buộc Công ty TNHH X có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần T8 số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023 tính đến ngày 30/9/2025 tổng cộng là 3.222.738.653 đồng (*Ba tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*), Nợ lãi trong hạn: 68.389.338 đồng (*Sáu mươi tám triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm ba mươi tám đồng*), Nợ lãi quá hạn: 654.349.315 đồng (*Sáu trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm mười lăm đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty TNHH X phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần T8 về việc yêu cầu Công ty TNHH X trả tiền phạt lãi chậm trả lãi 11.667.514 đồng (Mười một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm mười bốn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T8 về yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp cho Công ty cổ phần T8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để báo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 3319/23MN/HĐBĐ được Công chứng, chứng thực tại Văn phòng C1 ngày 20/02/2023 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ2 – chi nhánh quận B.

4. Nếu Công ty TNHH X không thanh toán hết khoản tiền còn nợ tại Công ty cổ phần T8, thì ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh,

trả nợ thay cho Công ty TNHH X theo Văn bản cam kết bảo lãnh của ông Nguyễn Văn L.

5. Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố H (Ngân hàng H3) có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 235827, số vào sổ CH 00956 được Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/11/2010.7.

6. Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần T8 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0007054 lập ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí. Đã nộp xong.

7. Trường hợp Bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

8. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 29 tháng 5 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 2 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy