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: 40/2026/KDTM -PT
Ngày: 20 - 7 - 2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

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

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh

Ông Phạm Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/7/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2026/TLPT-KDTM ngày ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2026/QĐ-PT ngày 10/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H**.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu Đ** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2025): Ông Trần Lăng T, địa chỉ: số B B, N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần V4**.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hoàng D**. *(vắng mặt)*

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

1. Ông **Nguyễn Thành K**, sinh năm 1963;

2. Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1968. *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của ông K, bà P (Giấy ủy quyền ngày 10/02/2025): ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1990. Địa chỉ: số H ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/02/2025. *(có mặt)*

3. Ông **Nguyễn Hoàng D**, sinh năm 1996; Địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh An Giang. *(vắng mặt)*

4. Bà **Lê Ngọc D1**, sinh năm 2004; Địa chỉ: Số B đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

5. Ông **Nguyễn Thái S**, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

6. Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu V, xã T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

7. Ông **Nhan Văn C**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Khu V, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của ông C (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2026): Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; địa chỉ: số A đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

8. Ông **Dương Bá C1**, sinh năm 1987; *(vắng mặt)*

9. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1980. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của ông C1, bà H (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024): Bà Mã Thúy M, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: số C, khu dân cư H, phường T, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

10. Ông **Vỏ Nhựt T2** (Võ Nhựt T3), sinh năm 2000; Địa chỉ: Ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long. *(vắng mặt)*

11. Ông **Lê Phước T4**, sinh năm 1988 (chết ngày 23/3/2023).

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4 gồm:

11.1. Ông **Lê Ngọc T5** (Cha, đã chết).

11.2. Bà **Thái Thị B** (Mẹ, đã chết).

11.3. Bà **Nguyễn Thị Mai N1** (V), sinh năm 1987; *(có mặt)*

11.4 Cháu **Lê Uyên N2** (Con), sinh năm 2007; *(vắng mặt)*

11.5 Cháu **Lê Minh T6** (Con), sinh năm 2013; *(vắng mặt)*

Cháu N2, cháu T6 có người giám hộ là: Bà Nguyễn Thị Mai N1

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai N1: Bà Phạm Thị T7, sinh năm 2003; địa chỉ: Ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

12. Bà **Nguyễn Thị Mai N1**, sinh năm 1987. *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

13. **Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số B đường T, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. *(đề nghị xét xử vắng mặt)*

14. **Văn phòng C3**; Địa chỉ: Số A đường L, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Công M1. *(có mặt)*

15. **Văn phòng C4**; Địa chỉ: Số A Quốc lộ I, phường Ô, thành phố Cần Thơ. *(đề nghị xét xử vắng mặt)*

16. **Văn phòng T8**; Địa chỉ: Số A N, phường N, thành phố Cần Thơ. *(đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025): *Ông Bùi Văn Đ1, sinh năm 1996*; địa chỉ liên hệ: số A N, phường N, thành phố Cần Thơ.

17. **Văn phòng C5**; Địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố Cần Thơ. *(đề nghị xét xử vắng mặt)*

18. **Văn phòng C6**; Địa chỉ: Số A đường T, phường N, thành phố Cần Thơ. *(đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển thành phố H và người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thành K, ông Nhan Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H đã cấp hạn mức tín dụng cho bị đơn là Công ty Cổ phần V4 vay số tiền tối đa là 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số: 21319/22MN/HĐTD ngày 18/5/2022. Quá trình vay thì phía bị đơn có nhận nợ Khế ước như sau:

- Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 25/11/2022: nợ gốc : 1.003.721.946 đồng, lãi suất là 10,5%/tháng.

- Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/11/2022: nợ gốc : 1.046.277.488 đồng, lãi suất là 10,5%/tháng.

- Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 10/01/2023: nợ gốc : 1.096.000.000 đồng, lãi suất là 13%/tháng.

- Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 27/4/2023: nợ gốc : 452.000.000 đồng, lãi suất là 13,5%/tháng.

Trong quá trình vay nợ phía bị đơn có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022 tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất trồng lúa 2.100m^2), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Võ Nhựt T3 ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 328/23MN/HĐBD ngày 12/10/2022 tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2, diện tích 434m^2 (trong đó đất ở 284m^2, đất trồng cây lâu năm 150m^2), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN: CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 cho ông Dương Bá C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 05/10/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 288/23MN/HĐBD ngày 09/01/2023 tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 100m^2 (đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819145 (số vào sổ cấp GCN: CS05793) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 cho ông Lê Phước T4 đứng

tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 14, diện tích 833m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819146 (số vào sổ cấp GCN: CS05794) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 cho ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 105, diện tích 220,8m^2 (đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 274930 (số vào sổ cấp GCN: CS10968) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/8/2022 cho ông Nguyễn Thành K đứng tên.

Ngoài việc bị đơn thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay theo các hợp đồng thế chấp nêu trên, ngày 18/5/2022 ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 đã ký văn bản cam kết bảo lãnh cho bên được bảo lãnh là Công ty Cổ phần V4 với nghĩa vụ được bảo lãnh bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được bảo lãnh với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi, phí, các khoản phải trả khác nếu có theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các cam kết khác của bên được bảo lãnh với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H. Các nghĩa vụ được bảo lãnh là các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh trước hoặc trong tương lai sau thời điểm Bên bảo lãnh ký Văn bản cam kết này…)

Do bị đơn vi phạm Hợp đồng nên nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 09/10/2023 là 3.840.179.131 đồng (trong đó nợ gốc là 3.597.999.434 đồng, nợ lãi trong hạn là 67.882.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 174.297.563 đồng), cùng số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ mà các bên đã ký.

- Trường hợp bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ tất toán khoản vay thì bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 (bên bảo lãnh theo văn bản cam kết kết bảo lãnh ngày 18/5/2022) phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký tại Hợp đồng tín dụng, đề nghị giải

ngân kiêm Khế ước nhận nợ cho đến khi hết số nợ còn lại.

Tại bản tự khai của ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 trình bày: Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H đã cấp hạn mức tín dụng cho bị đơn Công ty Cổ phần V4 vay tối đa là 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức số: 21319/22MN/HĐTD ngày 18/5/2022. Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 thừa nhận có nợ nguyên đơn nợ gốc là 3.597.999.434 đồng, nợ lãi trong hạn là 67.882.134 đồng, nợ lãi quá hạn là 174.297.563 đồng, yêu cầu thời gian trả nợ trong vòng 6 tháng kể từ ngày 01/3/2024 đến ngày 01/9/2024. Trường hợp, bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 không có khả năng trả nợ cho nguyên đơn thì đồng ý phát mãi tài sản mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai N1 có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Trước đây ông Lê Phước T4 (chồng bà N1, đã chết năm 2023) có thỏa thuận với bị đơn là ký chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 53 (ODT) và số 55 (CLN), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ để bị đơn đứng tên (vì thời điểm điểm này Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H chỉ cho pháp nhân vay, cá nhân không thể vay được). Do đó, ông T4 chuyển sang tên cho ông Nguyễn Hoàng D đứng tên (ông D là giám đốc Công ty Cổ phần V4), sau đó ông D vay tiền được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H nên ông D có đưa ông T4 500.000.000 đồng, các bên có lập vi bằng ngày 28/01/2023 tại Văn phòng T8. Nội dung vi bằng thỏa thuận là ông D cho ông T4 vay 600.000.000 đồng và các bên thỏa thuận: ông D cho ông T4 chuộc lại số tiền 600.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, đồng thời ông T4 có nghĩa vụ trả lãi cho ông D là 1,5%/tháng, nếu trong vòng 3 tháng mà ông T4 không đóng lãi thì ông D có quyền bán tài sản. Và trong thời hạn 06 tháng, ông D có trách nhiệm thanh toán cho ông T4 600.000.000 đồng để ông T4 đáo hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H (nếu ông T4 không đáo hạn cho ông D thì ông D được quyền bán tài sản nêu trên và nhận phần tiền 600.000.000 đồng) và lãi suất và các chi phí có liên quan.

Bà N1 cho rằng: theo thỏa thuận ông T4 vay của ông D 600.000.000 đồng nhưng ông T4 chỉ nhận từ ông D 500.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thì ông T4 chưa nhận. Đối với phần tiền lãi thì theo bà N1 được biết thì khi ông T4 mất bà có nhiều lần liên hệ phía ông D để thực hiện việc đóng lãi như văn bản thỏa thuận các bên đã cam kết, nhưng bà N1 không liên hệ và gặp được ông D nên bà không thể đóng lãi cho ông D được.

Nay, bà N1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 giữa ông Lê Phước T4, bà Nguyễn Thị Mai N1 và ông Nguyễn Hoàng D, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 288/23MN/HĐBĐ ngày 09/01/2023 do

việc ông T4 thực hiện chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông D là giả tạo, việc chuyển nhượng này giữa ông D và ông T4 có sự thỏa thuận, lập vi bằng là số tiền vay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Bá C1 có đơn yêu cầu độc lập, đại diện ủy quyền của ông Dương Bá C1 trình bày: Ngày 07/9/2022 ông C1 có Hợp đồng ủy quyền cho ông Vỏ Nhựt T2 (có công chứng tại Văn Văn phòng Công chứng L1) được quyền thực hiện chuyển nhượng phần đất tại thửa số 1227, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 093752 do Sở T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/7/2022 do ông Dương Bá C1 đứng tên để đảm bảo số tiền ông C1 vay của ông T2 là 130.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay là 60 tháng (các bên có làm biên nhận), ông C1 đã đóng lãi cho ông T2 từ thời gian 07/10/2022 đến ngày 31/12/2022 thì ngưng đóng lãi do không liên hệ được ông T2 để đóng lãi tiếp được. Sau ngày ký hợp đồng ủy quyền thì phía ông T2 yêu cầu ông C1 ký chuyển nhượng sang tên phần đất này cho ông T2 để đảm bảo số tiền vay nêu trên. Nay, ông C1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 giữa ông Dương Bá C1 và ông Vỏ Nhựt T2 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D vô hiệu do giả tạo và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K, bà Lê Thị P trình bày: Vào ngày 24/10/2022 ông K, bà P có làm Hợp đồng thỏa thuận với bị đơn là Công ty Cổ phần V4 (ông Nguyễn Hoàng D là Giám đốc Công ty), ông K và bà P bảo lãnh thế chấp phần đất 153, tờ bản đồ số 105 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 274930 ngày 09/8/2022 để vay vốn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H với số tiền là 200.000.000 đồng, thời gian bảo lãnh là 02 năm trở lên, 06 tháng đáo hạn một lần, lãi suất là 1,5%/tháng, thời gian chuộc lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phải sau thời gian 02 năm kể từ ngày ký Hợp đồng này, trong thời gian 03 tháng ông K, bà P không đóng tiền lãi cho ông D thì Công ty Cổ phần V4 có quyền phát mãi tài sản để trả nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H. Ông K, bà P cho rằng: kể từ ngày ký thỏa thuận và Hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần V4 thì ông K, bà P đều đóng lãi hàng tháng cho ông D (ông D đưa số tài khoản bà H để ông K, bà P chuyển tiền đóng cho bà H, ông K, bà P chỉ biết là tên H, chứ không biết bà H ở đâu). Tuy nhiên, đến tháng 11/2023 do nhà ông K, bà P bận công việc nên có đóng trễ cho ông D 10 ngày. Sau đó ông K, bà P liên hệ với ông D nói đóng trước tiền lãi 02 tháng thì ông D, bà H không đưa số tài khoản, nhắn tin, gọi điện thì không trả lời. Ông K, bà P nhiều lần

liên hệ với ông D, bà H nhưng ông D, bà H trốn tránh nên ông K, bà P không thực hiện đóng lãi theo Hợp đồng thỏa thuận đã ký.

Nay, nguyên đơn có yêu cầu phát mãi tài sản mà ông K, bà P đang bảo lãnh thế chấp cho bị đơn thì phía ông K, bà P cho rằng: Căn cứ theo Hợp đồng thỏa thỏa thuận 24/10/2022 thì ông K, bà P chỉ nợ Công ty Cổ phần V4 số tiền 200.000.000 đồng, ông K, bà P đóng lãi đúng theo Hợp đồng thỏa thuận, kể từ tháng 11/2023 ông K, bà P ngưng đóng lãi cho Công ty Cổ phần V4 là do không liên lạc được với ông D nên không phải lỗi của phía ông K, bà P. Do đó, nay ông K, bà P chỉ đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho phía ông Công ty Cổ phần V4, lãi suất kể từ tính từ ngày 11/2023 đến nay theo mức lãi suất của Hợp đồng thỏa thuận là 1.5%/tháng để Công ty Cổ phần V4 trả nợ nguyên đơn và Công ty Cổ phần V4 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K, bà P bảo lãnh cho Công ty Cổ phần V4 thế chấp cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nhan Văn C có đơn yêu cầu độc lập, đại diện ủy quyền của ông Nhan Văn C trình bày:

Nguyên vào năm 2002 vợ của ông C là bà Đặng Thị Hoàng Y có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim H1 (mẹ của ông Phạm Hoàng V2) 01 phần diện tích khoảng hơn 2000 m^2; khi thực hiện chuyển nhượng thì bà H1 đã cấm ranh và bàn giao đất cho phía vợ chồng ông C sử dụng; vợ chồng ông C đã giao đủ số vàng như thỏa thuận.Tuy nhiên khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ thực hiện không đúng vị trí phần đất mà vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng nên có sự sai lệch về số thửa đối với phần đất chuyển nhượng; việc sai sót trên không ai phát hiện, vợ chồng ông C vẫn sử dụng phần đất trên và cho ông Lê Văn N thuê cho đến nay, không có bất kỳ ai tranh chấp gì liên quan đến việc sử dụng của gia đình ông C.

Đến năm 2022 vợ của ông C qua đời; Đến năm 2024 thì phần đất trên bị Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H thông báo là đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền; khi đó ông C mới phát hiện phần đất vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng năm 2002 đã bị cấp lộn thửa; phần đất ông C đang quản lý là phần đất tại thửa 524; tờ bản đồ số: 04 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hồng V1, sau đó ông V1 chuyển nhượng cho nhiều người và thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

Nhận thấy, phần đất này gia đình ông C đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim H1 từ năm 2002, gia đình ông C đã sử dụng ổn định trên đất và quá trình ông Phạm Hồng V1 chuyển nhượng cũng như việc thế chấp tại ngân hàng thì gia đình ông C hoàn toàn không hay biết, chủ mua cũng không hề đến nhận đất mà vẫn do gia đình ông sử dụng từ trước đến nay đã hơn 20 năm; quá trình cho vay thì

Ngân hàng cũng không có thẩm định gì đối với tài sản trên nên việc nhận thế chấp trên là trái quy định. Theo chứng thư thẩm định của Ngân hàng thẩm định thì phần đất thẩm định ghi nhận trên đất có giáp lộ và có nhà trên đất, thực chất phần đất tại thửa 524 là phần đất ruộng không có nhà và không giáp lộ nông thôn, vị trí mà Ngân hàng thẩm định là thửa 595. Từ cơ sở đó nên ông C có yêu cầu như sau:

Tuyên bố vô hiệu 01 phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/22MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H và ông Nguyễn Hoàng D được Văn phòng C7 ngày 18/05/2022 liên quan đến phần đất tại thửa số: 524; tờ bản đồ số: 4 diện tích 2.400m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất trồng lúa 2.100m^2), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông V3 Nhựt Thiện ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Võ Nhựt T3 được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H3 công chứng số: 1706 vào ngày 19/03/2022.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Vỏ Nhựt T2 và ông Nguyễn Hoàng D được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H3 công chứng số: 2110 vào ngày 07/04/2022.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Nhựt T3, ông Nguyễn Hoàng D liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tại bản tự khai ngày 14/3/2025 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 trình bày: Ngày 08/12/2022 Văn phòng C3 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Lê Phước T4 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mai N1 và ông Nguyễn Hoàng D theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T4, bà N1 và ông D nêu trên được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 08/12/2022, số công chứng: 2329 là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy, đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mai N1 là không đồng ý đề nghị của bà N1, đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số: 06/2025 tháng 3/2025 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến: Hợp đồng thế chấp số: 32816/MNM/HĐBĐ được công chứng số: 7645 ngày 12/10/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng D và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H

– Chi nhánh C8 (H5) là đúng quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

Tại Công văn số: 01/TPLKD-VP ngày 25/3/2025 của Văn phòng T8 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến: Vi bằng số: 50/2023VB-TPL ngày 30/01/2023 được lập theo yêu cầu của ông Lê Phước T4 và người tham gia lập vi bằng là ông Nguyễn Hoàng D. Vi bằng được lập theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

Tại Công văn số: 137/ĐTN-VP ngày 18/9/2025 của Văn phòng C6 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến: Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 18/5/2023 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giiar quyết theo quy định. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải giải quyết, xét xử.

Tại bản tường trình ý kiến ngày 17/9/2025 của Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Võ Nhựt T3 được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H3 công chứng số: 1706 vào ngày 19/03/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Vỏ Nhựt T2 và ông Nguyễn Hoàng D được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H3 công chứng số: 2110 vào ngày 07/04/2022 đúng trình tự quy định pháp luật. Đề nghị xét xử vắng mặt trong các cấp Tòa án.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 20/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần V4, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền tính đến ngày 24/9/2025 là 5.075.594.667 đồng (*Năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*) (trong đó nợ gốc là 3.597.999.434 đồng, nợ lãi trong hạn là 70.779.888 đồng, nợ lãi quá hạn là và lãi chậm trả lãi là 1.406.815.345 đồng)

Kể từ ngày 25/9/2025 bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận của hợp đồng tín dụng hạn mức số: 21319/22MN/HĐTD ngày 18/5/2022,

Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 25/11/2022,

Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/11/2022,

Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 10/01/2023,

Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 27/4/2023 mà các bên đã ký kết đến khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P về việc phát mãi tài sản thế chấp đối với hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 288/23MN/HĐBD ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 53, 55 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 giữa ông Dương Bá C1 và ông Võ Nhựt T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D vô hiệu, hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 182.650.000 đồng *(Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)* (trong đó tiền gốc là 130.000.000 đồng, tiền lãi là 52.650.000 đồng) cho ông Võ Nhựt T3.

Kể từ ngày ông Võ Văn N3 có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi cho ông N3 trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

[4]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai N1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 giữa ông Lê Phước T4, bà Nguyễn Thị Mai N1 và ông Nguyễn Hoàng D, hợp đồng thế chấp số: 288/23MN/HĐBĐ ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, cháu Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) trả lại số tiền 900.667.000 đồng *(Chín trăm triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)* (trong đó

tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 300.667.000 đồng) cho ông Nguyễn Hoàng D.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng D có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi cho ông D trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN: CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 (ông Dương Bá C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 05/10/2022) (bản chính) cho ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819145 (số vào sổ cấp GCN: CS05793) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 (ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819146 (số vào sổ cấp GCN: CS05794) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 (ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022) cho bà Nguyễn Thị Mai N1, người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) .

Trường hợp nguyên đơn không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mai N1, người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

[5] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nhan Văn C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2022 giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Võ Nhựt T3, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

07/04/2022 giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Võ Nhựt T3 ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022.

[6] Về xử lý tài sản thế chấp: Khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 không thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, đấu giá, phát mãi theo quy định của pháp luật đối với tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi các khoản nợ cho nguyên đơn, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 274930 (số vào sổ cấp GCN: CS10968) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/8/2022 cho ông Nguyễn Thành K đứng tên. (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông V3 Nhựt Thiện ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H, ông Nguyễn Thành K, ông Nhan Văn C đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu được xử lý toàn bộ tài sản thế chấp vì việc thế chấp này thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L đại diện ủy quyền cho ông Nhan Văn C trình bày: Yêu cầu vô hiệu 01 phần thế chấp đối với ông Nhan Văn C, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi của ông C và triệu tập thiếu người tham gia tố tụng, thủ tục thế chấp sai, chưa đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này.

Ông Nguyễn Thành T1 đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thành K và bà Lê Thị P trình bày: Ông K và bà P chỉ nhận 200.000.000 đồng từ ông D nên đồng ý trả cho ông D 200.000.000 đồng và tiền lãi. Không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế này.

Bà Mã Thúy M đại diện ủy quyền cho ông Dương Bá C1 và bà Nguyễn Thị H: Thống nhất với bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mai N1: Thống nhất với bản án sơ thẩm. Bà đề nghị giữ y bản án sơ thẩm đối với phần của bà và ông Lê phước T4.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: *Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H ngày 01/10/2025 (bút lục 1001):* Nội dung của kháng cáo này trong phạm vi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 328/23MN/HĐBD ngày 12/10/2022 tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2, diện tích 434m^2 (trong đó đất ở 284m^2, đất trồng cây lâu năm 150m^2), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN: CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 cho ông Dương Bá C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 05/10/2022 ***(sau đây viết tắt là Hợp đồng 328/12.10.2022).***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 288/23MN/HĐBD ngày 09/01/2023 tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 14, diện tích 100m^2 (đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819145 (số vào sổ cấp GCN CS05793) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 cho ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 14, diện tích 833m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819146 (số vào sổ cấp GCN CS05794) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 cho ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông D ngày 19/12/2022 ***(sau đây viết tắt là hợp đồng số 288/09.01.2023)***

Nhận thấy, đối với hợp đồng thế chấp số 328/12.10.2022 theo chứng cứ ông Dương Bá C1 cung cấp là văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022 giữa ông C1 và ông Võ Nhựt T3 (biên bản ký tay) và hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2025 giữa ông C1

và ông T3 được công chứng tại Văn phòng C9, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022 giữa ông C1 và ông T3 thể hiện ông C1 cầm tài sản thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2, diện tích 434m^2 (trong đó đất ở 284m^2, đất trồng cây lâu năm 150m^2), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 cho ông C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D để vay số tiền 130.000.000 đồng, thời hạn là 60 tháng kể từ ngày 07/9/2022, lãi suất 1,5%/tháng. Hết thời gian 60 tháng thì ông C1 có quyền chuộc lại đất và trả tiền cho ông T3. Cùng ngày 07/9/20222 giữa ông Dương Bá C1 (bên A) và ông T3 (bên B) ký tiếp Hợp đồng ủy quyền nội dung: "*Bên B được quyền thay mặt bên A quản lý, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba, được hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền lại (được sửa đổi, bổ sung, thanh lý/chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên), được nhận tiền đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng (kể cả việc nhận thanh toán theo hình thức chuyển khoản thông qua Ngân hàng), nhận tiền thuê, nhận tiền thế chấp, Đối với thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ; Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752, số vào sổ cấp GCN CS02966 do Sở T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/07/2022; Thửa đất số 1227; Tờ bản đồ số 2. Trong trường hợp thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba thì bên B được quyền thay mặt bên A ký các hợp đồng vay tiền liên quan (không giới hạn số tiền vay và số lần vay). Trong trường hợp thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay và các chi phí có liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền, kể cả trong trường hợp tài sản nêu trên bị xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay và các chi phí khác có liên quan cho bên nhận thế chấp*". Xét thấy, khi ký các Văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 đều do ông C1 thực hiện giao dịch với ông T3, ông D. Mặc dù, Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 đảm bảo để ông T3 được quyền thế chấp tài sản đối với bên thứ ba. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C1 cho rằng việc ký chuyển nhượng cho ông D nhằm mục đích thế chấp cho số tiền vay nên ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho ông C1. Do đó, có căn cứ xác định việc ông C1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D để nhằm mục đích che giấu Hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa

ông C1 và ông T3.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Khi các bên xác lập hợp đồng dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng dân sự khác thì hợp đồng dân sự giả tạo vô hiệu, còn hợp đồng dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc luật khác có liên quan*". Như vậy, Văn bản thỏa thuận và Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 07/9/2022 đã vô hiệu ngay từ đầu, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông T3 và ông D bị vô hiệu do giả cách. Hơn nữa, hợp đồng thế chấp số 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã được công chứng đúng quy định về mặt hình thức, tuy nhiên bị đơn lại thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C1, bà H.

Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày khi cho bị đơn vay vốn và nhận thế chấp các quyền sử dụng đất tại thửa 1227. Nguyên đơn có đi xem xét thẩm định tại chỗ, có chụp hiện trạng thực tế gồm có căn nhà của ông C1, bà H để chứng minh cho việc nguyên đơn nhận thế chấp hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo lời trình bày của các đương sự thì ông C1, bà H từ trước khi ông C1 ký hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 cho đến nay đều sống tại nhà trên thửa 1227, nhưng biên bản thẩm định, về thực tế thì phần đất và nhà thế chấp này đã chuyển nhượng cho ông D, ông D đứng tên mà lại thể hiện là ông Võ Nhựt T3 ký tên là chưa phù hợp, mặt khác thì không có sự chứng kiến, đồng ký tên của người đang sinh sống, quản lý nhà trên bất động sản là ông Dương Bá C1 mà nguyên đơn nhận thế chấp là hoàn toàn không phù hợp với thực tế khách quan, lẽ ra nguyên đơn phải làm rõ mối quan hệ giữa người thế chấp là ông D với người thực tế, quản lý sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là ông C1, bà H và theo biên bản thẩm định thì trên đất còn có mồ mã gia đình của ông C1. Hậu quả khi nguyên đơn nhận thế chấp tài sản này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Do đó, Hợp đồng thế chấp số 328/12.10.2022 ký giữa nguyên đơn và bị đơn được cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu, sau khi nộp đơn kháng cáo cho đến phiên toà diễn ra, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ gì mới do đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nhan Văn C (bút lục 997):

Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm có liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất trồng lúa 2.100m^2), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, ngày 01/4/2022 được chỉnh lý sang tên ông T3, và đã chỉnh lý sang tên ông D vào ngày 28/4/2022.

Yêu cầu kháng cáo cũng là nội dung của đơn yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2022 giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông T3, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2022, giữa ông T3, ông D và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T3, ông D liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng trên. Ông C cho rằng, căn cứ vào biên bản thẩm định của nguyên đơn là phần đất nguyên đơn thẩm định có nhà và giáp lộ nông thôn, trong đó phần đất thế chấp là phần đất không có nhà và không giáp lộ nông thôn, diện tích phần đất thế chấp có sự chênh lệch so với phần đất nguyên đơn thẩm định. Khi thẩm định nguyên đơn không kiểm tra có người thứ ba đang canh tác và quản lý, xét về trình tự thủ tục thẩm định của nguyên đơn là có sự vi phạm dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu. Mặt khác, phần đất ông C đang quản lý là có nguồn gốc từ việc mẹ của ông Phạm Hồng V1 là hộ bà Nguyễn Kim H1 chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hoàng Y (vợ của ông C, bà Y hiện đã mất vào ngày 29/7/2022), từ khi nhận chuyển nhượng đã nhận đất, giao tiền xong và canh tác, quản lý từ thời điểm đó cho đến nay. Tuy nhiên, do Ủy ban đã cấp sai thửa đất trên giấy đất dẫn đến việc thực hiện các giao dịch dân sự bảo đảm sai vị trí.

Cấp sơ thẩm đã xét về mặt hình thức chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp thửa đất 524 đều đảm bảo, các bên thực hiện hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định pháp luật. Nguồn gốc thửa đất 524 là thuộc sở hữu của bà Nguyễn Kim H1 được Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000376 ngày 10/3/2003. Ngày 26/6/2012 Ủy ban nhân dân quận Ô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01451 cho ông Phạm Hồng V1 (căn cứ văn bản nhận thừa kế quyền sử dụng đất sau khi bà H1 mất). Ngày 19/3/2022 ông V1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H2 (vợ V1) ký ủy quyền cho ông D chuyển nhượng thửa đất 524 sang cho ông T3 ngày 01/4/2022. Đến ngày 07/4/2022 ông T3 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông D, được chỉnh lý sang ông D ngày 28/4/2022. Các thủ tục chuyển quyền được thực hiện tại Văn phòng C5.

Tại Công văn số 1668/UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận Ô có ý kiến về trình tự thủ tục: "*Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D được thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai*

quận Ô thực hiện". Xét về chứng thư thẩm định mà nguyên đơn cung cấp, tại thửa đất 524 thể hiện trên đất có nhà trên đất và mặt lộ giáp đường nông thôn, nhưng tại biên bản thẩm định ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1) thì phần đất ruộng, không có nhà trên đất và phần đất không tiếp giáp lộ nông thôn. Để giải quyết và đánh giá lại toàn diện, tại phiên toà phúc thẩm ngày 05/5/2026 có đầy đủ các bên tham gia, cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên toà để tiến hành thẩm định tại chỗ lần 2 do cấp phúc thẩm thực hiện vào ngày 04/6/2026, kết quả như sau: *"Qua thẩm định, thửa đất 524, TBĐ số 4 phù hợp với giấy chứng nhận. Hiện trạng trên đất không có vật kiến trúc và cây trồng, là đất trống".* Như vậy quá trình thẩm định đã có sự khác nhau giữa nguyên đơn và cấp sơ thẩm thực hiện, đã có cơ sở đánh giá về yêu cầu của người có liên quan Nhan Văn C nêu ra trong đơn kháng cáo là cần thiết, bởi lẽ tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ vay là của cá nhân khác, nếu không được giải quyết sẽ khó khăn trong việc thi hành án khi bản án có hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm không đánh giá sự thiếu sót, chủ quan trong việc nhận thế chấp của phía nguyên đơn để xử lý hợp đồng bảo đảm sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C và tương lai quá trình xử lý tài sản thế chấp có phát sinh tranh chấp đối với tài sản bị cưỡng chế thi hành án.

Như vậy đã có cơ sở đánh giá về nội dung đơn yêu cầu độc lập và trong đơn kháng cáo của ông Nhan Văn C là có cơ sở như đã trình bày tại phiên toà phúc thẩm. Căn cứ tại Mục 10 Phần III như sau: *"Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp mà Tòa án không xác định được vị trí đất thế chấp theo hợp đồng thì Tòa án cần có văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp trả lời về vị trí đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm căn cứ xác định vị trí đất thế chấp. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời không xác định được vị trí đất thế chấp thì Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do không xác định được đối tượng của hợp đồng theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015".* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với nội dung này của kháng cáo huỷ một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết xử lý tài sản đảm bảo của ông Nhan Văn C. Ngoài ra cũng cần bổ sung nêu rõ các quyền sử dụng đất được chấp nhận xử lý theo các hợp đồng thế chấp trong nội dung tuyên án mới đảm bảo trong việc thi hành án, cấp sơ thẩm nêu quá chung chung là có thiếu sót, sai sót này không lớn chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm và như vậy cấp phúc thẩm có điều chỉnh khi tuyên y một phần bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh sửa một phần bản án theo đó có nêu cụ thể tài sản bị xử lý nhằm đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án sau này.

Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K đề ngày 10/10/2025 (bút lục 999): có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án

sơ thẩm theo hướng sửa án, vì ông cho rằng bản thân chỉ vay 200.000.000 đồng, không phải 500.000.000 đồng, yêu cầu có liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 giữa nguyên đơn và ông K, bà P tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 105, diện tích 220,8m^2 (đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 274930 (số vào sổ cấp GCN CS10968) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/8/2022 cho ông Nguyễn Thành K đứng tên.

Ông K, bà P cho rằng việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 giữa nguyên đơn và ông K, bà P là để đảm bảo số tiền ông K, bà P vay của bị đơn, sau khi bị đơn vay của nguyên đơn sẽ cho ông K, bà P vay số tiền 200.000.000 đồng, trả lãi 1,5%/tháng, các bên có làm Hợp đồng thỏa thuận 24/10/2022. Do đó, ông K, bà P chịu trách nhiệm trả nợ bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, cùng với lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày ông K, bà P ngưng đóng lãi cho đến nay. Mặc dù giữa ông K, bà P và bị đơn có Hợp đồng thỏa thuận ngày 24/10/2022 thể hiện ông K, bà P vay 200.000.000 đồng của bị đơn, tài sản đảm bảo thế chấp là thửa đất 153. Tuy nhiên, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 ông K, bà P lại ký đảm bảo thế chấp thửa đất 153 cho nguyên đơn, tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông K, bà P. Các bên ký hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng C10 ngày 13/10/2022. Như vậy hợp đồng thế chấp tài sản đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cả hình thức và nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên phải thực hiện theo những điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Đối với số tiền ông K, bà P vay của bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, theo chứng cứ chỉ có bên ông K, bà P cung cấp lời khai, còn bị đơn vắng mặt do bị đơn vắng mặt nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu, vẫn đảm bảo quyền lợi cho người có liên quan. Nên kháng cáo của ông Nguyễn Thành K không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K; Chấp nhận kháng cáo của ông Nhan Văn C. Những nội dung khác giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên.

Đối với những yêu cầu khởi kiện mà người đại diện của ông C đã rút tại phiên toà phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đình chỉ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xứ vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các chứng cứ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ hợp đồng tín dụng hạn mức số: 21319/22MN/HĐTD ngày 18/5/2022. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ vào các khế ước nhận nợ Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 phải trả cho nguyên đơn số nợ tính đến ngày 24/9/2025 là 5.075.594.667 đồng (trong đó nợ gốc là 3.597.999.434 đồng, nợ lãi trong hạn là 70.779.888 đồng, nợ lãi quá hạn là và lãi chậm trả lãi là 1.406.815.345 đồng), cùng số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ mà các bên đã ký là có cơ sở. Ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 không kháng cáo nên phát sinh hiệu lực.

[3] Xét các hợp đồng thế chấp nhận thấy:

Các hợp đồng thế chấp tài sản cho nguyên đơn và các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mai N1, ông Nhan Văn C nhận thấy:

Xét về hình thức: Các Hợp đồng thế chấp mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn điều đảm bảo về mặt hình thức được quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về nội dung:

[3.1] *Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 của ông Nguyễn Thành K, bà Lê Thị P nhận thấy:*

Ông K, bà P cho rằng việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022 giữa nguyên đơn và ông K, bà P là để đảm bảo số tiền ông K, bà P vay của bị đơn, sau khi bị đơn vay của nguyên đơn sẽ cho ông K, bà P vay số tiền 200.000.000 đồng, trả lãi 1.5%/tháng, các bên có làm Hợp đồng thỏa thuận 24/10/2022. Do đó, ông K, bà P chịu trách nhiệm trả nợ bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, cùng với lãi suất theo quy định pháp luật kể từ ngày ông K, bà P ngưng đóng lãi cho đến nay. Mặc dù giữa ông K, bà P và bị đơn có Hợp đồng thỏa thuận ngày 24/10/2022 thể hiện ông K, bà P vay 200.000.000 đồng của bị đơn, tài sản đảm bảo thế chấp là thửa đất 153. Quyền sử dụng đất này là của ông K, bà P. Các bên ký hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng C10 ngày 13/10/2022. Như vậy hợp đồng thế chấp tài sản đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cả hình thức và nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp này. Đối với số tiền ông K, bà P vay của bị đơn số tiền 200.000.000 đồng do bị đơn vắng mặt, bị đơn không có yêu cầu về số tiền này nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

[3.2] *Xét hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn.*

Căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022 giữa ông C1 và ông T3 (biên bản ký tay) và hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2025 giữa ông C1 và ông T3 được công chứng tại Văn phòng C9: 1650, quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện:

Tại văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022 giữa ông C1 và ông T3 thể hiện ông C1 cầm tài sản thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2, diện tích 434m^2 (trong đó đất ở 284m^2, đất trồng cây lâu năm 150m^2), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN: CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 cho ông Dương Bá C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D để vay số tiền 130.000.000 đồng, thời hạn là 60 tháng kể từ ngày 07/9/2022 đến, lãi suất 1,5%/tháng. Hết thời gian 60 tháng thì ông C1 có quyền chuộc lại đất và trả tiền cho ông T3. Cùng ngày 07/9/20222 giữa ông Dương Bá C1 (bên A) và ông Võ Nhựt T3 (bên B) ký tiếp Hợp đồng ủy quyền nội dung:

"*Bên B được quyền thay mặt bên A quản lý, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba, được hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền lại (được sửa đổi, bổ sung, thanh lý/chấm dứt, hủy bỏ*

các hợp đồng nêu trên), được nhận tiền đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng (kể cả việc nhận thanh toán theo hình thức chuyển khoản thông qua Ngân hàng), nhận tiền thuê, nhận tiền thế chấp, Đối với thửa đất tọa lạc tại: ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ; Căn cứ theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752, số vào sổ cấp GCN: CS02966 do Sở T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/07/2022; Thửa đất số: 1227; Tờ bản đồ số:

2. Trong trường hợp thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba thì bên B được quyền thay mặt bên A ký các hợp đồng vay tiền liên quan (không giới hạn số tiền vay và số lần vay).Trong trường hợp thế chấp, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay và các chi phí có liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền, kể cả trong trường hợp tài sản nêu trên bị xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay và các chi phí khác có liên quan cho bên nhận thế chấp". Ngày 21/9/2022, ông C1, ông T3 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D tại thửa 1227, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C9, quyển số 02/2022TP/CC - SCC/HĐGD.

Xét thấy, khi ký các Văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 đều do ông C1 thực hiện giao dịch với ông T3, ông D. Mặc dù, Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 đảm bảo để ông T3 được quyền thế chấp tài sản đối với bên thứ ba. Tuy nhiên, ông C1 cho rằng việc ký chuyển nhượng cho ông D nhằm mục đích thế chấp cho số tiền vay nên ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho ông C1. Do đó, có căn cứ xác định việc ông C1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D để nhằm mục đích che dấu Hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa ông C1 và ông T3. Vì vậy, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch trên bị vô hiệu.

Do đó, Văn bản thỏa thuận ngày 07/9/2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 đã vô hiệu ngay từ đầu đã đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông T3 và ông D vô hiệu do giả tạo. Mặt khác, đối với hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, mặc dù Hợp đồng thế chấp được công chứng đúng quy định về mặt hình thức, tuy nhiên bị đơn lại thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay vốn của nguyên đơn hoàn toàn không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp

của ông C1, bà H.

Xét việc thẩm định của ngân hàng đối với tài sản thế chấp tại thửa 1227 thể hiện: Nguyên đơn có đi xem xét thẩm định tại chỗ, có chụp hiện trạng thực tế gồm có căn nhà của ông C1, bà H để chứng minh cho việc nguyên đơn nhận thế chấp hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo lời trình bày của các đương sự thì ông C1, bà H từ trước khi ông C1 ký hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 cho đến nay đều sống tại căn nhà trên nhưng biên bản thẩm định thể hiện là ông T3 ký tên là chưa phù hợp, mặt khác thì không có sự chứng kiến, đồng ký tên của người đang sinh sống, quản lý nhà trên bất động sản là ông C1, có phần mồ mả của gia đình ông C1. Vì vậy, việc thẩm định của nguyên đơn là hoàn toàn không phù hợp với thực tế khách quan. Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Ông C1, bà H trình bày đã vay số tiền của ông T3 130.000.000 đồng, nên ông bà có trách nhiệm thanh toán trả lại cho ông T3 số tiền trên, cùng tiền lãi theo quy định pháp luật, tính từ ngày 31/12//2022 cho đến nay theo mức lãi suất là 1,5%/tháng với số tiền lãi 52.650.000 đồng là phù hợp. Đối với, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 đều do ông C1, ông T3 thực hiện giao dịch với ông D thể hiện số tiền chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Do ông D, ông T3 vắng mặt nên quá trình giải quyết vụ án ông T3, ông D cũng không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: "*Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định".*

Căn cứ quy định nêu trên thì việc ông C1 ủy quyền cho ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc ông T3 trở thành chủ tài sản. Ông T3 - người được ủy quyền chỉ được thực hiện việc chuyển nhượng thay mặt người ủy quyền là ông C1 trong phạm vi được ủy quyền và thời hạn được ủy quyền, không phải là chủ sở hữu. Chủ sở hữu là ông C1 (người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn là chủ tài sản và có quyền định đoạt quyền sử dụng đất của mình, dù đã ủy quyền cho ông T3). Do vậy, ông T3 là người thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất cho ông D mà ông T3 không phải là chủ sử dụng đất. Trong trường hợp này, nếu có tranh chấp giải quyết hậu quả đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông C1, ông T3 với ông D thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[3.3] *Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 288/23MN/HĐBD ngày 09/01/2023 nhận thấy:*

Ngày 08/12/2022 ông Lê Phước T4, bà Nguyễn Thị Mai N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Nguyễn Hoàng D đối với thửa đất số 53, thửa đất số 55 nêu trên. Trong quá trình giải quyết, bà Nguyễn Thị Mai N1 cung cấp là vi bằng ngày 28/01/2023 tại Văn phòng T8 số: 50/2023/VB-TPL, tại văn bản xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại ngày 28/01/2023 giữa là ông Nguyễn Hoàng D và ông Lê Phước T4 đối với thửa đất 53 và 55 nêu trên, các bên thỏa thuận: ông D cho ông T4 chuộc lại số tiền 600.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, đồng thời ông T4 có nghĩa vụ trả lãi cho ông D là 1,5%/tháng, nếu trong vòng 3 tháng mà ông T4 không đóng lãi thì ông D có quyền bán tài sản. Và trong thời hạn 06 tháng, ông D có trách nhiệm thanh toán cho ông T4 600.000.000 đồng để ông T4 đáo hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H (nếu ông T4 không đáo hạn cho ông D thì ông D được quyền bán tài sản nêu trên và nhận phần tiền 600.000.000 đồng) và lãi suất và các chi phí có liên quan.

Xét về thực chất, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 là đúng trình tự thủ tục, các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định. Mặc dù, phía ông D vắng mặt, tuy nhiên tại văn bản xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại ngày 28/01/2023 - vi bằng ngày 28/01/2023 tại Văn phòng T8 số: 50/2023/VB-TPL giữa là ông D và ông T4 thể hiện việc chuyển nhượng phần đất và tài sản nêu giữa ông T4 và ông D có sự bàn bạc, thống nhất với nhau trong việc vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng trên bị vô hiệu do giả tạo nên việc bà N1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 vô hiệu là có căn cứ.

Xét việc thẩm định tài sản thế chấp: Theo biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 29/11/2022 của nguyên đơn cung cấp có thể hiện tại thửa 53, 55 có người thứ ba trên đất là ông Lê Phước T4 (chủ đất cũ) ký tên, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, có chụp hiện trạng thực tế gồm có căn nhà của ông T4, bà N1. Tuy nhiên, bà N1 là vợ ông T4 là đồng sở hữu không có ký tên là chưa phù hợp theo quy định pháp luật. Hơn nữa, nguyên đơn không xác minh làm rõ tài sản thế chấp dẫn đến việc nguyên đơn nhận thế chấp tài sản ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác nêu trên bị đơn vô hiệu là có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ cho nguyên đơn.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Mai N1 cung cấp là vi bằng ngày 28/01/2023 tại Văn phòng T8 số: 50/2023/VB-TPL, tại

văn bản xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại ngày 28/01/2023 giữa là ông Nguyễn Hoàng D và ông Lê Phước T4 đối với các thửa đất nêu trên, các bên thỏa thuận: ông D cho ông T4 chuộc lại số tiền 600.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, đồng thời ông T4 có nghĩa vụ trả lãi cho ông D là 1,5%/tháng, nếu trong vòng 03 tháng mà ông T4 không đóng lãi thì ông D có quyền bán tài sản. Như đã nhận định nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 vô hiệu, do đó căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì "…*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Việc bà N1 cho rằng ông T4 chỉ nhận từ ông D 500.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng ông T4 không có nhận, trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa bà N1 không có gì chứng minh về việc ông T4 đã nhận số tiền 100.000.000 đồng, xét thấy bà N1 và những người thừa kế tố tụng của ông T4 có trách nhiệm trả lại số tiền 600.000.000 đồng là phù hợp. Do vậy, tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày 23/3/2023 đến ngày 25/9/2025 là: 600.000.000 đồng x 20%/năm x 30 tháng 20 ngày = 300.667.000 đồng.

Tổng cộng vốn và lãi là: 600.000.000 đồng + 300.667.000 đồng = 900.667.000 đồng.

Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 thì giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, trong khi đó Vi bằng ngày 28/01/2023 thể hiện số tiền ông T4 vay là 600.000.000 đồng, điều này có sự chênh lệnh về giá của hợp đồng chuyển nhượng của các bên, do ông D vắng mặt nên đối với số tiền chệnh lệch này sẽ tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

[3.4] *Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022:*

Thửa đất số 524, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.400m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất trồng lúa 2.100m^2), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ là của bà Nguyễn Kim H1.

Xét yêu cầu ông C có yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2022 giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Võ Nhựt T3, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2022, giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Nhựt T3, ông Nguyễn Hoàng D liên quan đến các Hợp đồng chuyển nhượng trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, xét về mặt hình thức chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp thửa đất 524 điều đảm bảo, các bên thực hiện hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định pháp luật. Nguồn gốc thửa đất 524 là thuộc sở hữu của bà Nguyễn Kim H1 được Ủy ban nhân dân huyện Ô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000376 ngày 10/3/2003. Sau khi bà H1 mất, ông Phạm Hồng V1 lập văn bản nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2012 ông V1 được Ủy ban nhân dân quận Ô cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01451. Đến ngày 19/3/2022 ông V1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H2 (vợ của ông V1) ký ủy quyền cho ông Nguyễn Minh D2 chuyển nhượng thửa đất 524 chuyển nhượng cho ông Võ Nhựt T3 (hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C5). Đến ngày 01/4/2022 chỉnh lý sang tên ông T3. Ngày 07/4/2022 ông T3 tiếp tục ký chuyển nhượng thửa đất 524 cho ông D2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C5. Ngày 28/4/2022 chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D. Tại Công văn số: 1668/UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận Ô có ý kiến: "*Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V3 Nhựt Thiện và ông Nguyễn Hoàng D được thực hiện theo trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Ô thực hiện*".

Xét về chứng thư thẩm định mà nguyên đơn cung cấp, tại thửa đất 524 thể hiện trên đất có nhà trên đất và mặt lộ giáp đường nông thôn, nhưng tại biên bản thẩm định ngày 30/5/2024 của Tòa án thì phần đất ruộng, không có nhà trên đất và phần đất không tiếp giáp lộ nông thôn, xét về mặt ý chí của người thế chấp và người nhận thế chấp thì các bên thực hiện giao dịch là thửa đất 524, hoàn toàn tự nguyện không trái điều cấm của luật.

Tuy nhiên, ngày 04/6/2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thẩm định lại thửa 524 có kết quả như sau: Thửa đất 524, TBĐ số 4 phù hợp với giấy chứng nhận. Hiện trạng trên đất không có vật kiến trúc và cây trồng, là đất trống. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho xử lý tài sản thế chấp trên là chưa phù hợp. Căn cứ tại Mục 10 Phần III như sau: *"Khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp mà Tòa án không xác định được vị trí đất thế chấp theo hợp đồng thì Tòa án cần có văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp trả lời về vị trí đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm căn cứ xác định vị trí đất thế chấp. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời không xác định được vị trí đất thế chấp thì Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do không xác định được đối tượng của hợp đồng theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015".*

Vì vậy, đối với yêu cầu kháng cáo của Nhan Văn C là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu này. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với thửa 524. Đối với

các yêu cầu của ông C về hủy giấy chứng nhận, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng...Do ông C rút các yêu cầu này nên đình chỉ các yêu cầu này.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H và người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K: Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng chịu số tiền chi phí thẩm định là 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng).* Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)* cho phía nguyên đơn.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng chịu số tiền án phí là 113.075.594 đồng. (*Một trăm mười một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi bốn đồng*)

- Ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền án phí là 9.132.500 đồng (*Chín triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng*). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) mà ông C1 đã nộp theo biên lai thu số 0001634 ngày 22/7/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ) thì ông C1, bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 8.832.500 đồng (*Tám triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Mai N1 phải chịu số tiền án phí là 39.020.000 đồng (*Ba mươi chín triệu không trăm hai chục nghìn đồng*). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) mà bà N1 đã nộp theo biên lai thu số 0001608 ngày 15/7/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ) thì ông C1, bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 38.726.000 đồng (*Ba mươi tám triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng*).

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.402.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu bốn trăm lẻ hai nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000546 ngày 17/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ).

[6] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng phải chịu 2.000.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005875 ngày 15/10/2025 thành tiền án phí. Nguyên đơn đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thành K là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Ông Nhan Văn C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227; Điều 228, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành K.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nhan Văn C.

Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần V4, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền tính đến ngày 24/9/2025 là 5.075.594.667 đồng (*Năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*) (trong đó nợ gốc là 3.597.999.434 đồng, nợ lãi trong hạn là 70.779.888 đồng, nợ lãi quá hạn là và lãi chậm trả lãi là 1.406.815.345 đồng)

Kể từ ngày 25/9/2025 bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S,

bà Lê Ngọc D1 còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận của hợp đồng tín dụng hạn mức số: 21319/22MN/HĐTD ngày 18/5/2022, Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 25/11/2022, Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/11/2022, Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN07 ngày 10/01/2023, Khế ước nhận nợ số: 21319/22MN/HĐTD/KUNN08 ngày 27/4/2023 mà các bên đã ký kết đến khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần P về việc phát mãi tài sản thế chấp đối với hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn, tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 288/23MN/HĐBD ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 53, 55 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 524, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Võ Nhựt T3 ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 07/9/2022 giữa ông Dương Bá C1 và ông Võ Nhựt T3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D vô hiệu, hợp đồng thế chấp số: 32816/22MNM/HĐBĐ ngày 12/10/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Buộc ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 182.650.000 đồng *(Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng)* (trong đó tiền gốc là 130.000.000 đồng, tiền lãi là 52.650.000 đồng) cho ông Võ Nhựt T3.

Kể từ ngày ông Võ Nhựt T3 có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi cho ông T3 trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

[4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai N1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2022 giữa ông Lê Phước T4, bà Nguyễn Thị Mai N1 và ông Nguyễn Hoàng D, hợp đồng thế chấp số: 288/23MN/HĐBĐ ngày 09/01/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) trả lại số tiền 900.667.000 đồng *(Chín trăm triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)* (trong đó tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 300.667.000 đồng) cho ông Nguyễn Hoàng D.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng D có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi cho ông D trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 093752 (số vào sổ cấp GCN: CS02966) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/7/2022 (ông Dương Bá C1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 05/10/2022) (bản chính) cho ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819145 (số vào sổ cấp GCN: CS05793) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 (ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 819146 (số vào sổ cấp GCN: CS05794) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 18/9/2019 (ông Lê Phước T4 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/12/2022) cho bà Nguyễn Thị Mai N1, người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1).

Trường hợp nguyên đơn không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mai N1, người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông

Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mai N1 và người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông Lê Phước T4 là bà Nguyễn Thị Mai N1, cháu Lê Uyên N2, Lê Minh T6 (người giám hộ cho cháu N2, cháu T6 là bà Nguyễn Thị Mai N1) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

[5] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nhan Văn C về việc hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông V3 Nhựt Thiện ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 18785/23MN/HĐBD ngày 18/5/2022).

Đình chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/03/2022 giữa ông Phạm Hồng V1, bà Nguyễn Thị Mỹ H2 và ông Võ Nhựt T3, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/04/2022 giữa ông Võ Nhựt T3 và ông Nguyễn Hoàng D và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Võ Nhựt T3 ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022.

Tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 439459 (số vào sổ cấp GCN: CH01451) do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/6/2012 cho ông Phạm Hồng V1 đứng tên, chỉnh lý sang tên ông Võ Nhựt T3 ngày 01/4/2022, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 28/4/2022 cho Nhan Văn C.

Trường hợp nguyên đơn không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nhan Văn C thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Nhan Văn C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

[6] Về xử lý tài sản thế chấp: Khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 không thực hiện được đầy

đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, đấu giá, phát mãi theo quy định của pháp luật đối với tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi các khoản nợ cho nguyên đơn, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 274930 (số vào sổ cấp GCN: CS10968) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/8/2022 cho ông Nguyễn Thành K đứng tên. (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 32815/22MN/HĐBD ngày 13/10/2022).

[7] Về chi phí tố tụng: Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng chịu số tiền chi phí thẩm định là 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng).* Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)* cho phía nguyên đơn.

[8] Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng D, ông Nguyễn Thái S, bà Lê Ngọc D1 cùng chịu số tiền án phí là 113.075.594 đồng. (*Một trăm mười một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi bốn đồng*)

- Ông Dương Bá C1, bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền án phí là 9.132.500 đồng (*Chín triệu một trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng*). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) mà ông C1 đã nộp theo biên lai thu số 0001634 ngày 22/7/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ) thì ông C1, bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 8.832.500 đồng (*Tám triệu tám trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Mai N1 phải chịu số tiền án phí là 39.020.000 đồng (*Ba mươi chín triệu không trăm hai chục nghìn đồng*). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) mà bà N1 đã nộp theo biên lai thu số 0001608 ngày 15/7/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ) thì ông C1, bà H phải nộp thêm số tiền án phí là 38.726.000 đồng (*Ba mươi tám triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn đồng*).

- Ông Nhan Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 54.402.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu bốn trăm lẻ hai nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0000546 ngày 17/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ).

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng phải chịu 2.000.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005875 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành tiền án phí. Nguyên đơn đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thành K là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Ông Nhan Văn C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải