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:724/2025/DS-PT
Ngày:16/12/2025
V/*v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng".*

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 Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 324/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 724/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Trần Thị Trúc P, sinh năm 1981. Địa chỉ: C đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ nay là C81 đường C, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Ông Dương Huy H, sinh năm 1980. Địa chỉ: F đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ nay là 637 đường C, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà P và ông H*: Ông Trần Văn Á. Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2025. (Có mặt).

- <u>*Bị đơn*</u>: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số G, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số G, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1979. Địa chỉ: C, đường B, KDC công ty H2, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ nay là C19, đường B, KDC công ty H2, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2024. (Có mặt).

- <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>*:*

1. Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố C (B1). Địa chỉ: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số A, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ.

* *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1982 và ông Ca Thanh B. Cùng địa chỉ: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số A, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024. (Có mặt).

2. Văn phòng C. Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số B, đường N, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3. Công ty TNHH D. Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số C, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

* *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Dương Huy H - Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc P1, ông Dương Huy H và bị đơn bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 20/10/2023, ông H và bà P có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T thay mặt nguyên đơn đến Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh T (gọi tắt là Ngân hàng B2) để làm thủ tục trả số nợ hiện đang vay, lãi phát sinh cho Ngân hàng, được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 171751 (Số vào số GCN CS11517) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/10/2022, thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 60, diện tích: 200m². Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, địa chỉ: số B đường N, phường A, quận N, TP Cần Thơ công chứng ngày 20/10/2023; số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi tất nợ tại ngân hàng và xóa thế chấp thì bà T có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên.

Nguyên nhân ông H và bà P ủy quyền cho bà T là do ông H và bà P đã dùng quyền sử dụng đất nói trên để bảo lãnh cho Công ty TNHH D (gọi tắt là Công ty D) vay tiền tại Ngân hàng B2 nhưng do không có thời gian, phần vì nguyên đơn đang gặp khó khăn vấn đề về tài chính và Công ty D cũng không có khả năng

thanh toán khoản vay tại Ngân hàng nên nguyên đơn đồng ý ủy quyền toàn bộ để bà T nhân danh nguyên đơn trả nợ gốc, trả lãi dứt điểm cho Ngân hàng B2 thì bà T sẽ được thực hiện các quyền của người chủ sử dụng đất. Cụ thể như: nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp, định đoạt đối với phần tài sản nói trên. Bản chất của việc ủy quyền là nguyên đơn đồng ý bán phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho bà T với giá ngang bằng khoản nợ tại Ngân hàng, khi đó bà T cũng đồng ý. Nguyên đơn ký hợp đồng trên nhằm mục đích thoát nợ, không phải đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng B2 nữa. Nguyên đơn đồng ý giao cho bà T chìa khóa căn nhà số F đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ để bà T thuận lợi dẫn khách đi xem nhà (trường hợp bà T có tìm được người mua).

Tuy nhiên, kể từ ngày giao kết hợp đồng ủy quyền, được công chứng đến nay thì bà T chỉ thông báo bán căn nhà và phần đất của nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả lãi, nợ gốc cho Ngân hàng B2. Khi lập Hợp đồng ủy quyền thì nguyên đơn ủy quyền cho bà T thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng trước sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thì bà T mới phát sinh được quyền định đoạt đối với tài sản này nhưng từ sau khi nhận ủy quyền đến nay bà T đã không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết trên hợp đồng. Vì sợ nhảy nhóm nợ tại Ngân hàng nên từ ngày 20/10/2023 đến nay nguyên đơn phải trả lãi cho Ngân hàng B2 tổng số tiền 973.146.323 đồng. Đến nay, do khó khăn về tài chính nên nguyên đơn không còn khả năng tiếp tục đóng lãi cho Ngân hàng nữa. Nếu tiếp tục giao quyền cho bà T nhưng bà T không thực hiện thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài chính, uy tín, danh dự của nguyên đơn. Việc bà T nhận ủy quyền nhưng không thực hiện nghĩa vụ của người được ủy quyền đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền tài sản của nguyên đơn. Xét thấy, việc ủy quyền cho bà T đến nay không còn cần thiết và không phù hợp nữa, vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Dương Huy H và bà Trần Thị Trúc P với bà Nguyễn Thị T được ký kết và được Văn phòng C, địa chỉ: số B đường N, phường A, quận N, TP Cần Thơ công chứng ngày 20/10/2023; số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Nguyễn Thị T bàn giao lại cho nguyên đơn chìa khóa và căn nhà tại số F đường C, phường H, quận N, TP Cần Thơ để nguyên đơn quản lý, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn phần lãi phát sinh từ thời điểm 25/8/2024 tạm tính đến 25/12/2024 đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh thành phố C của Công ty D được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 60, diện tích: 200,0m² theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 171751 (Số vào số GCN CS11517) do Sở T3.Cần Thơ cấp ngày 14/10/2022. Cụ thể: Tiền lãi phát sinh mỗi tháng 120.000.000 đồng (từ 25/8 đến 25/12/2024) 04 tháng, tương đương 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng). Đồng thời, yêu cầu tiếp tục buộc bà T bồi thường thiệt hại đối với phần lãi phát sinh đối với khoản vay nói trên từ 26/12/2024 cho đến khi Tòa án giải quyết

xong vụ kiện.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Đề nghị Toà án xem xét lại việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp đã thụ lý thì chúng tôi yêu cầu Toà án xem xét, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Lý do: Việc phản tố của bị đơn không liên quan đến vụ kiện tranh chấp yêu cầu Huỷ hợp đồng uỷ quyền công chứng số 3457, quyển số 10/2023 TP/CC-SCT-HĐGD tại Văn phòng C ngày 20/10/2023. Trường hợp bà T có tranh chấp với nguyên đơn về đòi lại tài sản, yêu cầu Toà án hướng dẫn bị đơn khởi kiện thành vụ án khác.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc N trình bày:* Theo thông báo thụ lý số 706/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 thì bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H với bà Nguyễn Thị T được ký kết và công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ 29, N, phường A quận N thành phố Cần Thơ, công chứng ngày 20/10/2023, số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCT-HĐGD. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu nêu trên vì các lý do sau:

Ngày 28 tháng 8 năm 2023, bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H có ký hợp đồng vay với bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng vay được ký kết tại Văn phòng C, số công chứng 1190, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, cụ thể: Số tiền: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 01 tháng; Lãi suất: do hai bên tự thỏa thuận; Mục đích: kinh doanh. Ngày 31/08/2023, bà bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H tiếp tục lập biên nhận mượn tiền, cụ thể: Số tiền: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Thời hạn: từ ngày 31 tháng 08 năm 2023 đến 15 tháng 09 năm 2023. Ngoài ra, bà P ông H cam kết khi giải ngân khoản vay tài sản thế chấp căn nhà 30/4 tại Ngân hàng V – C1 sẽ hoàn trả lại số tiền nêu trên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H ủy quyền cho bà T theo hợp đồng ủy quyền được ký kết tại Văn phòng C, địa chỉ B, N, phường A quận N thành phố Cần Thơ, công chứng ngày 20/10/2023, số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCT-HĐGD. Do không thanh toán nợ đúng như thỏa thuận và để đảm bảo khoản nợ nên ngày 12/01/2024 bà Trần Thị Trúc P bà ông Dương Huy H bàn giao nhà và chìa khóa căn nhà F đường C, phường H, quận N thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị T.

Vì vậy, bà T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H.

- Buộc bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H phải trả cho bà T số tiền còn nợ gốc là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và lãi phải trả lãi theo hợp đồng cho đến khi trả tất nợ**,** tiền lãi phát sinh tạm tính đến 16/01/2025 là: 463.166.667 đồng.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì bà Nguyễn Thị T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo khoản vay nêu trên để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền trên đất (căn nhà) tọa lạc tại số F đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ – ông Huỳnh Tấn L trình bày:* Vào ngày 08/6/2023, Công ty D, địa chỉ tại C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/20294882/HĐTD giữa Công ty D với Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh thành phố C và đã nhận nợ vay thông qua các Hợp đồng tín dụng cụ thể, với tổng dư nợ gốc và lãi vay đến ngày 03/12/2024 là 16.556.480.552 đồng, trong đó: Nợ gốc là: 15.627.200.000 đồng; Nợ lãi (bao gồm lãi quá hạn): 929.280.552 đồng.

Toàn bộ các khoản vay của Công ty D đã quá hạn thanh toán và chuyển nợ nhóm 4 (Nợ xấu), cụ thể dư nợ theo từng khoản vay tại các hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

+ Hợp đồng tín dụng 07-01/2023/20294882/HĐTD ngày 28/02/2024; Ngày đến hạn 28/06/2024; số tiền vay là 2,650,000,000 đồng; Dư nợ gốc 2,650,000,000 đồng; Lãi trong hạn 116,570,959 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 41,557,830 đồng; Tổng nợ 2,808,128,789 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng 08-01/2023/20294882/HĐTD ngày 28/02/2024; Ngày đến hạn 28/06/2024; số tiền vay là 2,600,000,000 đồng; Dư nợ gốc 2,600,000,000 đồng; Lãi trong hạn 114,371,506 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 40,773,642 đồng; Tổng nợ 2,755,145,148 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng 09-01/2023/20294882/HĐTD ngày 29/02/2024;; Ngày đến hạn 01/7/2024; số tiền vay là 2,620,000,000 đồng; Dư nợ gốc 2,620,000,000 đồng; Lãi trong hạn 115,108,201 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 40,312,116 đồng; Tổng nợ 2,775,420,317 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng 10-01/2023/20294882/HĐTD ngày 29/02/2024; Ngày đến hạn 01/7/2024;; số tiền vay là 2,650,000,000 đồng; Dư nợ gốc 2,650,000,000 đồng; Lãi trong hạn 116,570,959 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 40,773,720 đồng; Tổng nợ 2,807,344,679 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng 11-01/2023/20294882/HĐTD ngày 29/02/2024; Ngày đến hạn 01/7/2024; số tiền vay là 2,600,000,000 đồng; Dư nợ gốc 2,600,000,000 đồng; Lãi trong hạn 114,371,507 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 40,004,328 đồng; Tổng nợ 2,754,375,835 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng 12-01/2023/20294882/HĐTD ngày 01/03/2024; Ngày đến hạn 01/7/2024;; số tiền vay là 2,507,200,000 đồng; Dư nợ gốc 2,507,200,000 đồng; Lãi trong hạn 110,289,324 đồng; Lãi quá hạn (bao gồm số tiền lãi phạt cho gốc) 38,576,460 đồng; Tổng nợ 2,656,065,784 đồng.

Hiện nay, toàn bộ các khoản vay trên của Công ty D được đảm bảo bằng tài sản là Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 171751 (Số vào sổ GCN CS11517), thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 60, diện tích: 200m^2 tại địa chỉ: Đường C tháng D, phường H, quận N, TP . do Sở T3.Cần Thơ cấp ngày 14/10/2022 cho bà Trần Thị Trúc P.

Trong quá trình vay vốn, Công ty D đã vi phạm hợp đồng tín dụng, không trả nợ gốc và lãi vay cho ngân hàng theo đúng cam kết trong các Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản nợ hiện nay đã chuyển quá hạn và đang là nhóm nợ xấu tại Ngân hàng B2. Nhiều lần Ngân hàng làm việc với Công ty về việc trả nợ, công ty có cam kết trả nợ nhưng không thực hiện đúng hạn, bên thứ ba có nghĩa vụ bảo đảm đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty D (theo biên bản làm việc ngày 20/06/2024).

Việc ủy quyền của bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T theo đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng B2 trong quá trình xử lý tài sản để thu hồi nợ đối với Công ty D.

Vì vậy, Ngân hàng B2 yêu cầu tòa án giải quyết:

Thứ nhất, tuyên buộc Công ty D thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng B2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/12/2024 là 16.556.480.552 đồng (trong đó: Nợ gốc là: 15.627.200.000 đồng; Nợ lãi (bao gồm lãi quá hạn): 929.280.552 đồng) và nợ lãi phát sinh từ ngày 04/12/2024 cho đến khi Công ty D trả hết nợ cho Ngân hàng B2.

Thứ hai, trong trường hợp Công ty D không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ trên thì đề nghị bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty D với số tiền như trên, trường hợp bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H không thực hiện được nghĩa vụ trên thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 171751 (Số vào sổ GCN CS11517), thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 60, diện tích: 200m^2 tại địa chỉ: Đường C tháng D, phường H, quận N, TP . do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/10/2022" đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ vay của Công ty D.

Căn cứ theo Điều 3 của hợp đồng thế chấp có nội dung xác nhận tài sản phát sinh cũng là một bộ phận của tài sản thế chấp. Lý do căn nhà trên đất không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp giữa các bên và không được đăng ký giao dịch đảm bảo là do căn nhà khi bà P và ông H xây dựng không có giấy phép xây dựng nên chưa làm thủ tục hoàn công nên không được ghi nhận quyền sở hữu nhà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp thì Văn phòng công chứng không liệt kê căn nhà vào hợp đồng thế chấp nên khi tiến hành thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm không có nội dung liên quan đến căn nhà.

Thứ ba, Công ty D phải trả toàn bộ tiền án phí và các chi phí khác liên quan đến vụ kiện.

** Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Hoàng K:*

- Rút lại yêu cầu bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Dương Huy H và bà Trần Thị Trúc P với bà Nguyễn Thị T được ký kết và được Văn phòng C, địa chỉ: số B đường N, phường A, quận N, TP Cần Thơ công chứng ngày 20/10/2023; số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, từ thời điểm nhận ủy quyền đến nay bà T không có đóng lãi cho Ngân hàng. Đồng thời, vào ngày 15/8/2024 và ngày 20/8/2024 bà P cho gửi thông báo cho bà T về việc chấm dứt ủy quyền nhưng bà T từ chối nhận. Vì vậy, căn cứ theo quy định pháp luật đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Nguyễn Thị T bàn giao lại cho nguyên đơn chìa khóa và căn nhà số F đường C, phường H, quận N, TP Cần Thơ để nguyên đơn quản lý, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Do tại thời điểm ký văn bản bàn giao mục đích của bà P là cho bà T thuận lợi trong việc cho khách xem xét hiện trạng khi có ý định mua nhà.

- Thống nhất với số nợ của Ngân hàng tạm tính đến ngày 17/6/2025, trong trường hợp Công ty D không trả được nợ thì ông H, bà P đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ.

* Sự việc được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 147/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 6 năm 2025, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 126, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 565, Điều 568 và Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

- Khoản 1, 4, 5, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Dương Huy H và bà Trần Thị Trúc P với bà Nguyễn Thị T được ký kết và được Văn phòng C, địa chỉ: số B đường N, phường A, quận N, TP Cần Thơ công chứng ngày 20/10/2023; số công chứng 3475, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ bàn giao lại cho nguyên đơn chìa khóa và căn nhà số F đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ để nguyên

đơn quản lý, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về việc buộc bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền còn nợ là 2.365.167.000 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi là 565.167.000 đồng, trong đó tiền lãi theo Hợp đồng hay tài sản ngày 28/8/2023 là 512.500.000 đồng, tiền lãi theo Biên bản mượn tiền ngày 31/8/2023 là 52.667.000 đồng.

Đối với khoản tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng hay tài sản ngày 28/8/2023. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với khoản tiền 300.000.000 đồng theo Biên nhận mượn tiền ngày 31/8/2023. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc quyền được yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản là căn nhà tọa lạc tại số F đường C, phường H, quận N thành phố Cần Thơ của bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H để thu hồi nợ.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

5.1. Buộc Công ty TNHH D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/6/2025 là 17.458.148.414 đồng (trong đó: Nợ gốc là: 15.627.200.000 đồng; Nợ lãi (bao gồm lãi quá hạn): 1.830.948.414 đồng).

5.2 Công ty TNHH D còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP Đ kể từ ngày 17/6/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết số nợ.

5.3 Trong trường hợp Công ty TNHH D không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 171751 (Số vào sổ GCN CS11517), thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 60, diện tích: 200m^2 tại địa chỉ: Đường C tháng D, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/10/2022 cho bà Trần Thị Trúc P.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 30/6/2025, nguyên đơn bà Trần Thị Trúc P, ông Dương Huy H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng

đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T với lý do việc vay mượn tiền với bị đơn Nguyễn Thi T2 là một mối quan hệ tranh chấp khác.

* Ngày 02/7/2025, bị đơn bà Trần Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều vì vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, tại phần tranh luận người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi kháng cáo đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm đối với phần tiền lãi. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ giữ nguyên yêu cầu. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Công ty TNHH D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên toà nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị xem xét sửa bản án đối với phần tiền lãi, thấy rằng việc thay đổi kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng trong nội

dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có nội dung yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả số tiền còn nợ theo hợp đồng vay tài sản. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[5]. Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng: Tại Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự có quy định "*Qua tranh luận, nếu xét thấy có tình tiết của vụ án chưa được xem xét, việc xem xét chưa được đầy đủ hoặc cần xem xét thêm chứng cứ thì Hội đồng xét xử quyết định trở lại việc hỏi và tranh luận".* Do đó Tòa án cấp sơ thẩm quay trở lại phần xét hỏi là đúng quy định pháp luật. Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng điểm giống nhau cơ bản giữa hủy hợp đồng và hợp đồng vô hiệu là cả hai đều dẫn đến việc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng. Cả hai đều là những hành vi pháp lý có căn cứ pháp luật quy định hoặc do các bên thỏa thuận và bên hủy bỏ, đơn phương chấm dứt phải thông báo cho bên kia. Bên có lỗi cũng có thể phải bồi thường thiệt hại trong cả hai trường hợp, trừ khi việc chấm dứt hợp đồng là do bên kia vi phạm nghĩa vụ. Như vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án và cũng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là có căn cứ.

[6]. Đối với kháng cáo của bị đơn về việc phát mãi tài sản là tài sản gắn liền trên đất là căn nhà tọa lạc tại số F đường C, phường H, quận N thành phố Cần Thơ, thấy rằng mặc dù trên thửa đất tọa tại số F đường C, phường H, quận N thành phố Cần Thơ có một căn nhà trên đất, tuy nhiên do căn nhà thời điểm xây dựng không có xin giấy phép xây dựng nên không hoàn tất thủ tục hoàn công để ghi nhận tài sản gắn liền với đất trên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Vì vậy, thời điểm ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo không ghi nhận căn nhà trên đất vào hợp đồng. Mặt khác giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không có ký kết hợp đồng thế chấp, cầm cố hay thỏa thuận bảo đảm liên quan đến căn nhà trên đất nên không có quyền ưu tiên xử lý đối với tài sản này. Ngoài ra, căn cứ vào khoản 3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp số 01/2023/20470080/HĐBĐ thể hiện nội dung: "*Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) để làm tăng giá trị của TSTC do Bên thế chấp thực hiện đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành. khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc TSTC và Ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp".* Ngoài ra tại khoản 2 Điều 94 Luật Thi hành án dân sự có quy định "*Khi kê biên tài sản đang cầm cố, thế chấp, Chấp hành viên phải thông báo ngay cho người nhận cầm cố, nhận thế chấp; khi xử lý tài sản kê biên, người nhận cầm cố, nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 47 của Luật này*". Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ là có căn cứ.

[7]. Từ những nhận định trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[8]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[10]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2025/DS-ST, ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc P và ông Dương Huy H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000622 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000624 cùng ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000799 ngày 21/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 1-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1- Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định