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: 39/2026/KDTM-PT
Ngày: 03 - 7 - 2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay"

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: Ông Trần Nam Trung

Bà Đào Thị Thủy

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 Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 03 tháng 7 năm 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 10/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 21/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 428/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H3)** – Nay là **Công ty TNHH Đ1**.

Địa chỉ: P, tầng G, Tòa nhà số A, đường N, phường T, Thành phố Hà Nội.

Đại diện ủy quyền: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (H3)**; Địa chỉ: B B, đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của H3 (Quyết định số 155/2026/UQ-HDB ngày 08/4/2026):

+ Ông **Nguyễn Kiên G -** Chức vụ: Chuyên viên QHKH DN; Địa chỉ liên hệ: số A M, phường C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

+ Ông **Huỳnh Liêm E** – Chuyên viên xử lý nợ. *(có mặt)*

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A M, phường C, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH Đ2**. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số G, khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là số G, khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ).

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

1. Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số I đường T, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là số I đường T, khu vực A, phường V, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

2. Ông **Nguyễn Tuấn Đ**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số C, khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/11/2024)*: Ông **Nguyễn Văn T***, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số E, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ - Nay là Số E, khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

3. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1954 (chết ngày 01/02/2026)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hoàng Q:

3.1 Bà **Huỳnh Như B**, sinh năm 1997 (con); *(vắng mặt)*

3.2 Ông **Nguyễn Tuấn N**, sinh năm 1985 (con); *(vắng mặt)*

3.3 Bà **Mạch Tuyết H1**, sinh năm 1979 (con). *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ).

3.4 Ông **Nguyễn Tuấn Đ**, sinh năm 1992 (con); địa chỉ: Số C, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số C, khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ).

7. Bà **Trần Thị Hồng T1**, sinh năm 1978. *(có mặt)*

Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A, đường C, phường T, Tp .).

8. Ông **Trần Thành L**, sinh năm 1952; *(vắng mặt)*

9. Bà **Nguyễn Thị Hồng Â**, sinh năm 1958; *(vắng mặt)*

10. Bà **Trần Thị Thanh T2**, sinh năm 1980; *(vắng mặt)*

11. Bà **Trần Thị Minh T3**, sinh năm 1993. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ).

12. Ông **Nguyễn Ngọc V**, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường P, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

13. **Văn phòng C**; Địa chỉ: Số A, đường L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A, đường L, phường T, thành phố Cần Thơ). *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Công M1, sinh năm 1952.

14. **Văn phòng C1**; Địa chỉ: Số A, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ). *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

15. **Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số A T, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là số A Tây N, đường V, phường H, thành phố Cần Thơ). *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

16. **Văn phòng C3**; Địa chỉ: Số C, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số C, đường T, phường T, thành phố Cần Thơ). *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

17. **Chi nhánh Văn phòng Đ3** (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N cũ); Địa chỉ: Số G đường L, phường N, Tp .. *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

18. **Chi nhánh Văn phòng Đ4** (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C cũ); Địa chỉ: Đường A, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (H3) – Nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có ông Nguyễn Kiên G là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) cấp tín dụng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2 (gọi tắt là Công ty Đ2) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 43335/22MN/HĐTD ngày 15/12/2022, như

sau: Hạn mức: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng); Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng, mua bán gạo các loại,... và phát hành Upas L/C nội địa; Thời hạn hiệu lực: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hạn mức đến ngày 15/12/2023; Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân/từng lần cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ; Phương pháp tính lãi: Tính lãi từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày Bên được cấp tín dụng trả nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng/ Khế ước nhận nợ và theo lãi suất được quy định tại Khế ước nhận nợ/Hợp đồng bảo lãnh/Hợp đồng cấp tín dụng khác và tiền lãi được tính theo công thức: Số tiền lãi phải trả bằng = Dư nợ tính lãi nhân với x LSCV (%/năm) nhân với x số ngày vay thực tế chia cho : 365; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được H4 điều chỉnh theo quy định của H4 trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N3 trong từng thời kỳ.

Ngân hàng đã giải ngân và Công ty Đ2 đã nhận nợ theo các Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ sau: Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 43335/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/12/2022: Số tiền vay: 2.860.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 20/12/2022 đến ngày 19/06/2023; Lãi suất vay trong hạn: 12,0%/năm trong 03 tháng đầu và 12,0%/năm trong 03 tháng tiếp theo. Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 43335/22MN/HĐ TD/KUNN02 ngày 24/04/2023: Số tiền vay: 2.747.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 25/4/2023 đến ngày 24/10/2023; Lãi suất vay trong hạn: 13,0%/năm, lãi suất này cố định trong suốt thời hạn vay.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Trần Thanh H đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 42, diện tích 333,3m^2, địa chỉ: Hẻm A, đường C tháng B, phường H, quận N, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 08/05/2008, cập nhật thay đổi ngày 08/12/2022 đứng tên ông Trần Thanh H. Ngày 15/12/2022 Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 4, diện tích 2762,4m^2, địa chỉ: Khu V, phường P, quận C, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên

đất số: DC 784414, số vào sổ cấp GCN: CS 05350 do Sở T5 cấp ngày 28/03/2022, cập nhật thay đổi ngày 21/03/2023 đứng tên ông Trần Thanh H. Ngày 20/4/2023 Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C, Tp ..

Do Công ty không thực hiện đúng thỏa thuận về việc vay tiền như đã cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ đòi trả số nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH Đ2 phải thanh toán ngay một lần số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2025 là 7.766.860.755 đồng. Trong đó: nợ gốc 5.606.999.918 đồng; lãi trong hạn 242.933.693 đồng; lãi quá hạn: 1.916.927.144 đồng.

Trường hợp Công ty Đ2 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản khác của công ty để thực hiện trả đủ số nợ công ty còn thiếu.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn Đ và bà Trần Thị Hồng T1 thì Ngân hàng không đồng ý.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2: Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Ngọc V vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi nhận được lời khai.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh H trình bày:

Hiện nay ông không còn làm Giám đốc Công ty TNHH Đ2, mà người đại diện pháp luật và quyền hạn nghĩa vụ trong công ty đã chuyển giao cho ông Nguyễn Ngọc V làm giám đốc. Thời điểm hiện tại đối với tổng số nợ mà Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu Công ty Đ2 phải trả thì ông kính đề nghị Tòa án triệu tập làm việc đối với ông V. Do ông không nắm được số nợ này. Đối với 02 quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền do ông đứng tên sử dụng là tài sản của ông V, ông chỉ đứng tên giùm ông V. Mọi hồ sơ vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất đều do ông V làm thủ tục pháp lý, ông chỉ là người ký tên nhưng không có nhận tiền và không có quản lý sử dụng 02 quyền sử dụng đất đã thế chấp. Ông không biết ai quản lý sử dụng 02 quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn Đ và bà Trần Thị Hồng T1 ông không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật do ông không biết sự việc giao dịch giữa ông V và ông Đ và bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Đ - có ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/02/2023 ông Nguyễn Tuấn Đ có vay của ông Nguyễn Ngọc V số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là hai năm, cả hai có ký Văn bản thỏa thuận đề ngày 27/02/2023. Sau đó, ông V yêu cầu ông phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền thời hạn 02 năm để ủy quyền cho ông V thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 4, diện tích 2762,4m^2, tại khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ và ông V giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC784414 do Sở T5 cấp ngày 28/3/2022.

Sau đó ông Đ chuyển tiền lãi hàng tháng là 7.500.000 đồng cho ông V, trả được 08 tháng tổng cộng là 60.000.000 đồng thì có nhân viên của Ngân hàng đến nhà ông Đ yêu cầu giao đất để xử lý thu hồi nợ, lúc này ông Đ mới biết ông V đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ nêu trên cho ông Trần Thanh H và ông H đã chỉnh lý sang tên giấy đất ngày 21/3/2023, sau đó ông H đem giấy đất của ông Đ thế chấp cho Ngân hàng mà ông không hay biết.

Do đó ông Đ không tiếp tục đóng lãi cho ông V, và vì ông V đã vi phạm thỏa thuận ngày 27/02/2023 và ông Đ đã làm đơn tố cáo ông V về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Đ gửi đến Cơ quan cảnh sát điều tra. Ông Đ thừa nhận có thỏa thuận vay tiền của ông V, có đóng lãi đầy đủ. Ông Đ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Ông Đ cũng không có vay tiền hay thế chấp tài sản cho Ngân hàng, quyền sử dụng đất vẫn do gia đình ông Đ quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Ông Đ có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Tuấn Đ với ông Nguyễn Ngọc V được Công chứng tại Văn phòng C2 ngày 27/02/2023, số công chứng 239, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn Đ do ông Nguyễn Ngọc V làm đại diện theo ủy quyền ký với ông Trần Thanh H được Công chứng tại Văn phòng C3 ngày 14/03/2023, số công chứng 605, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi nhánh C4 với ông Trần Thanh H được Công chứng tại Văn phòng C1 ngày 20/4/2023, số công chứng 2882, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông Nguyễn Tuấn Đ tự nguyện hoàn trả số tiền đã vay còn lại là 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng) cho ông V, không đồng ý trả tiền lãi cho ông V do ông V đã vi phạm thỏa thuận ngày 27/02/2023.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xóa việc đăng ký giao dịch đảm bảo thế chấp QSDĐ tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H - Chi nhánh C4 ngày

20/4/2023, đối với thửa đất 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 2762,4m^2 CLN, tọa lạc tại khu vực P, phường A, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC784414, số vào sổ cấp GCN: CS05350 do Sở T5 cấp ngày 28/3/2022, được chỉnh lý sang tên ông Trần Thanh H ngày 21/3/2023 để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ.

- Tuyên cho ông Đ được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật đối với thửa đất 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 2762,4m^2 CLN, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1 trình bày:

Ngày 03/12/2022, bà có vay của ông V số tiền 600.000.000 đồng, trong đó nhận tiền mặt 500.000.000 đồng và 91.000.000 đồng tiền chuyển khoản đã trừ lãi trước 01 tháng, lãi suất 1,5%/tháng. Thời hạn vay là 02 năm, ủy quyền có hiệu lực 05 năm, vay theo thỏa thuận nếu trả lại tiền thì báo trước một tháng. Ông V yêu cầu bà phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền thời hạn 05 năm để ủy quyền cho ông V thửa đất số 247, tờ bản đồ số 42, diện tích 333,3m², phần đất tọa lạc tại hẻm A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ và ông V giữ giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H02799.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 08/5/2008 đứng tên ông Trần Thành L. Sau khi vay tiền thì bà chuyển trả lãi hàng tháng là 9.000.000 đồng cho ông V. Bà trả lãi được 09 tháng với tổng số tiền là 78.000.000 đồng.

Đến ngày 06/9/2023, nhân viên Ngân hàng đến nhà bà yêu cầu bà giao đất để xử lý thu hồi nợ. Lúc này bà mới biết ông V đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Thanh H và vay tiền Ngân hàng. Việc ông V tự ý chuyển nhượng và vay tiền Ngân hàng bà hoàn toàn không biết. Bà có liên hệ ông V để trả tiền và nhận lại số đất theo thỏa thuận thì ông V năn nỉ xin cho thêm thời gian để trả lại và kể từ tháng 12/2023 bà không liên lạc được với ông V. Vì bà có thỏa thuận vay tiền của ông V, có đóng lãi đầy đủ. Bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Bà cũng không có vay tiền hay thế chấp tài sản cho Ngân hàng, Quyền sử dụng đất vẫn do bà trực tiếp quản lý, sử dụng để ở cố định và là nhà thờ tổ từ 2008 đến nay. Do đó, bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2022 giữa bà Trần Thị Hồng T1 là Trần Hồng T1 với ông Nguyễn Ngọc V được Công chứng tại Văn phòng C ngày 03/12/2022, số công chứng 2295, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc V với ông Trần Thanh H được Công chứng tại Văn phòng C ngày 03/12/2022, số công chứng 2298, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 15/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H với ông Trần Thanh H được Công chứng tại Văn phòng C1 ngày 15/12/2022, số công chứng 11889, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T1 tự nguyện trả số tiền đã vay còn lại là 522.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi hai triệu đồng) cho ông Nguyễn Ngọc V, bà không đồng ý trả tiền lãi cho ông V do ông V đã vi phạm thỏa thuận ngày 03/12/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành L trình bày:

Ông là cha của bà Trần Thị Hồng T1, khi bà T1 khó khăn nên ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Â có ký hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2022 cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 42, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 291080, vào sổ cấp GCN QSD đất số H02799 do UBND quận N cấp ngày 08/05/2008 cho ông Trần Thành L đứng tên. Hiện tại phần đất do gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu độc lập của bà T1, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Trên phần đất tranh chấp tại thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04 có căn nhà và các công trình phụ của bà xây dựng từ năm 1995. Hiện nay có bà, con bà là ông Nguyễn Tuấn Đ và con dâu là Huỳnh Như B đang sinh sống trên nhà này. Phần đất đang tranh chấp và các tài sản gắn liền trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà, do bà và chồng bà tạo lập. Việc ông Đ vay tiền của ông Nguyễn Ngọc V bà không biết. Việc tài sản đang tranh chấp trong vụ án được thế chấp cho Ngân hàng bà cũng không hay biết. Từ trước đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất hay thẩm định để vay tiền, Ngân hàng cũng không có đến thẩm định tài sản. Bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Như B trình bày:

Bà là vợ của Nguyễn Tuấn Đ, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đ và bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn N trình bày: Trên phần đất tranh chấp tại thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04 có căn nhà và các công trình phụ của ông xây dựng, được mẹ ông là bà Trần Thị M cho xây dựng từ năm

2018. Hiện nay có ông, vợ ông là bà Mạch Tuyết H1 và con ông là Nguyễn Mạch Tuấn N1 đang sinh sống. Việc ông Đ vay tiền của ông Nguyễn Ngọc V ông không biết. Việc tài sản đang tranh chấp trong vụ án được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H ông cũng không hay biết. Từ trước đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất hay thẩm định để vay tiền, Ngân hàng cũng không có đến thẩm định tài sản. Ông yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mạch Tuyết H1 trình bày:

Trên phần đất tranh chấp tại thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04 có căn nhà và các công trình phụ của bà và chồng bà là ông Nguyễn Tuấn N xây dựng, được mẹ chồng là bà Trần Thị M cho xây dựng từ năm 2018. Gia đình bà đang sinh sống trên nhà đất này từ trước đến nay. Việc ông Đ vay tiền của ông Nguyễn Ngọc V bà không biết. Việc tài sản đang tranh chấp trong vụ án được thế chấp cho Ngân hàng bà cũng không hay biết. Từ trước đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất hay thẩm định để vay tiền, Ngân hàng cũng không có đến thẩm định tài sản. Bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Â trình bày:

Bà là mẹ của bà Trần Thị Hồng T1, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T1, đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của chồng bà là ông Trần Thành L. Từ trước đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất nhà hay thẩm định để vay tiền, Ngân hàng cũng không có đến thẩm định tài sản. Bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2 và bà Trần Thị Minh T3 trình bày: Hai bà là em của bà Trần Thị Hồng T1, hai bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà T1, đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của cha hai bà là ông Trần Thành L. Từ trước đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất nhà hay thẩm định để vay tiền, Ngân hàng cũng không có đến thẩm định tài sản. Bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bà yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2882, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh C4 với bên thế chấp ông Trần Thanh H đã được Công chứng viên tại Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản ngày 09/9/2025, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Văn phòng C2 đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 239, quyển số 02/2023 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 27/02/2023 giữa ông Nguyễn Tuấn Đ và ông Nguyễn Ngọc V là đúng theo quy định pháp luật về luật công chứng theo Điều 40, 41, 42 của Luật Công chứng 2014. Hình thức và nội dung của hợp đồng ủy quyền không trái quy định của pháp luật và trái đạo đức xã hội, nguyên tắc giao kết hợp đồng và điều kiện chủ thể giao kết hợp đồng nêu trên phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Từ những căn cứ pháp luật nêu trên, xét thấy Hợp đồng ủy quyền số 239, quyển số 02/2023 chứng nhận ngày 27/02/2023 có hiệu lực pháp luật bắt buộc các bên trên hợp đồng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được thỏa thuận như trên hợp đồng theo quy định của luật công chứng 2014, Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai 2013 và các quy định pháp luật khác có liên quan, đồng thời tôn trọng mọi phán quyết cuối cùng của Tòa án về việc tranh chấp việc thực hiện hợp đồng giữa các bên. Do vậy, hợp đồng ủy quyền chỉ có thể bị hủy bằng một phán quyết của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ3 trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thụ lý hồ sơ thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với phần nhà đất toa lạc tại: Hẻm A, Đường C tháng B, phường H, thành phố Cần Thơ; thửa đất số 247, số tờ bản đồ 42 theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799 được UBND quận N, cấp ngày 08/5/2008 cho ông Trần Thành L, chỉnh lý sang ông Trần Thanh H đứng tên, ông Trần Thanh H thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển thành phố H - Chi nhánh C4.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại Chi nhánh, có ý kiến như sau: Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799 được UBND quận N, cấp ngày 08/5/2008 cho ông Trần Thành L, chỉnh lý sang ông Trần Thanh H đứng tên, ông H thế chấp cho Ngân hàng, thành phần hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của số AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799 được UBND quận N, cấp ngày 08/5/2008; Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất do Văn Phòng C1 ký ngày 15/12/2022, số công chứng 11889, quyển số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất do Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Chi nhánh C4 xác nhận ngày 16/12/2022; Ngày

16/12/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận thế chấp cho ông H.

Từ cơ sở trên, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận thế chấp Giấy chứng nhận cho ông H, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản a, Điều 4, Nghị định 120/2019/ND-CP. Thành phần hồ sơ thực hiện theo Điều 39, Mục 4, Nghị định 120/2019NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ. Xác nhận chỉnh lý trang 03 thực hiện theo Điều 17, Thông tư 23 /2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6. Việc tranh chấp trên đề nghị Toà án nhân dân khu vực 2 căn cứ vào quy định pháp luật xem xét, giải quyết vụ việc theo thẩm quyền, Chi nhánh không có ý kiến và xin vắng mặt không tham dự phiên tòa đối với vụ việc này.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 09/2025/KDTM-ST ngày 21/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ1.

- Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ2 (do ông Nguyễn Ngọc V là chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật) trả cho nguyên đơn số tiền là 8.090.760.533 đồng (Tám tỷ không trăm chín mươi triệu bảy trăm sáu mươi nghìn năm trăm ba mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là 5.606.999.918 đồng; Nợ lãi trong hạn là 242.933.693 đồng; Nợ lãi quá hạn là 2.240.826.922 đồng.

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Đ.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 239 công chứng ngày 27/02/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Tuấn Đ và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 605 công chứng ngày 14/03/2023 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Trần Thanh H là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ4) chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/4/2023 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Tuấn Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 684.500.000 đồng (Sáu trăm tám mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 184.500.000 đồng.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ưu tiên số tiền 684.500.000 đồng sẽ được thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp không đủ tất toán nợ vay thì ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2295 công chứng ngày 03/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Trần Hồng T1 và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2298 công chứng ngày 03/12/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Trần Thanh H là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3) chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/12/2022 là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Hồng T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc V số tiền 801.300.000 đồng (Tám trăm lẻ một triệu ba trăm nghìn đồng), trong đó nợ gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 201.300.000 đồng.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ưu tiên số tiền 801.300.000 đồng sẽ được thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp không đủ tất toán nợ vay thì ông Nguyễn Ngọc V có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

- Buộc nguyên đơn trả lại cho bà Trần Thị Hồng T1 và ông Trần Thành L 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799 do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp ngày 08/5/2008 do ông Trần Thành L đứng tên, chỉnh lý ngày 08/12/2022 cho ông Trần Thanh H đứng tên.

Bà Trần Thị Hồng T1 và ông Trần Thành L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 291080, số vào sổ cấp GCN: H02799 do Ủy ban nhân dân quận N (cũ) cấp ngày 08/5/2008 do ông Trần Thành L đứng tên, chỉnh lý ngày 08/12/2022 cho ông Trần Thanh H đứng tên, để cấp lại cho ông Trần Thành L đứng tên theo quy định pháp luật.

- Buộc nguyên đơn trả lại cho ông Nguyễn Tuấn Đ 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 784414, số vào sổ cấp GCN: CS 05350 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố T5 cấp ngày 28/3/2022, chỉnh lý do ông Nguyễn Tuấn Đ đứng tên, chỉnh lý ngày 21/3/2023 cho ông Trần Thanh H đứng tên.

Ông Nguyễn Tuấn Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và điều chỉnh diện tích sử dụng theo quy định pháp luật.

(Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính số 06-2025 ngày 28/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 784414, số vào sổ cấp GCN: CS 05350 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố T5 cấp ngày 28/3/2022 do ông Nguyễn Tuấn Đ đứng tên, chỉnh lý ngày 21/3/2023 cho ông Trần Thanh H đứng tên, để cấp lại cho ông Nguyễn Tuấn Đ đứng tên theo quy định pháp luật.

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

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

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn trình bày: Căn cứ theo Công văn 64 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thì Ngân hàng có đi thẩm định tài khi cho vay.

Cụ thể thửa đất số 247 : Bà T1 đồng ý hỗ trợ cho bên vay vốn của ngân hàng có ký tên vào biên bản khảo sát hiện trạng của ngân hàng. Bà T1 hoàn toàn biết việc thế chấp để vay tiền ngân hàng. Ngân hàng có chụp ảnh chi tiết căn nhà, chụp hình mẹ của bà T1 trong khu đất thế chấp. Theo những hình ảnh chụp được thì máy kỉ thuật thể hiện ngày, giờ, tháng, năm thẩm định cụ thể.

Đối với thửa 1016 của ông Nguyễn Tuấn Đ: Ngân hàng có phát hiện chủ cũ là ông Đ đang ở. Tuy nhiên, sau đó ông Đ cung cấp hợp đồng thuê nhà có công chứng, kèm bản cam kết giao tài sản của ông Đ. Ngân hàng có xem xét thẩm định, chụp ảnh đầy đủ tài sản thế chấp từ trong ra ngoài. Căn cứ Khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Bản án sơ thẩm tuyên ngân hàng không được xử lý tài sản thế chấp là thiệt thòi quyền lợi cho Ngân hàng vì lúc thẩm định những người ở trên đất không phản đối nên tuyên hủy hợp đồng thế chấp là không phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho xử lý tài sản thế chấp.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Bản án sơ thẩm đã làm rõ là ông Đ ký vào các hợp đồng trên là bị lừa dối. Ông Đ đã gửi đơn yêu cầu đến cơ quan Điều tra Công an. Ông H và ông V đều thừa nhận là cho ông Đ vay tiền chứ ông Đ không có chuyển nhượng đất. Đối với hợp đồng thuê thì ông Đ không ký tên. Do đất nằm trong quy hoạch nên không thể sang nhượng được. Hơn nữa, việc chuyển nhượng từ ông Đ qua ông V và ông H là thực hiện quá nhanh. Việc ngân hàng cho vay thực hiện chưa đúng, thủ tục chưa phù hợp với quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Hồng T1 trình bày: Do phía bà vay tiền không được nên bà nhờ ông V đứng ra thế chấp vay. Cam kết giữa bà với ông V là ông V không được sang tên cho người thứ ba nhưng ông V đã thực hiện sai thỏa thuận. Bà và ông V là quan hệ vay tiền chứ không có chuyển nhượng, những hình ảnh ngân hàng cung cấp đó là không đúng. Ngân hàng không vào nhà bà để chụp ảnh. Bà ủy quyền cho ông V ngày 03 thì ngày 08 ông V đã vay tiền của Ngân hàng. Trên phần đất tranh có nhiều tài sản và khu mộ của gia đình. Bà không có chuyển nhượng. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về nội dung vụ án:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Đ1 yêu cầu Công ty Đ2 thanh toán một lần số tiền tính đến ngày 21/9/2025 là 8.090.760.533 đồng. Trong đó: nợ gốc 5.606.999.918 đồng; lãi trong hạn 242.933.693 đồng; lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi: 2.240.826.922 đồng.

Trường hợp Công ty Đ2 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 để thu hồi nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty TNHH Đ2 (do ông Nguyễn Ngọc V là chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật) trả cho nguyên đơn số tiền là 8.090.760.533 đồng. Trong đó: Nợ gốc 5.606.999.918 đồng; Nợ lãi trong hạn 242.933.693 đồng; Nợ lãi quá hạn 2.240.826.922 đồng. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét các hợp đồng thế chấp nói trên, nhận thấy:

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ4) chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/4/2023.

Đối tượng của Hợp đồng thế chấp số 7886 là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.762,4m^2 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố T5 cấp ngày 28/3/2022 cho hộ bà Trần Thị M, chỉnh lý tặng cho ông Nguyễn Tuấn Đ đứng tên ngày 17/02/2023, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H đứng tên ngày 21/3/2023. Đất tọa lạc tại Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc thửa đất số 1016 là của ông Nguyễn Tuấn Đ, vào ngày 27/02/2023 ông Nguyễn Tuấn Đ và ông Nguyễn Ngọc V lập Văn bản thỏa thuận với nội dung ông V cho ông Đ vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, đồng thời thỏa thuận có nêu đây là hợp đồng vay tiền, không phải hợp đồng mua bán và có thế chấp tài sản là thửa đất số 1016. Cùng ngày 27/02/2023, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được thực hiện các

giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa 1016, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Ngày 14/3/2023, ông V (trên cơ sở được ông Đ ủy quyền) đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1016 cho ông Trần Thanh H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3) chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/12/2022.

Đối tượng của Hợp đồng thế chấp số 37071 là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 42, diện tích 333,3m^2 do UBND quận N (cũ) cấp ngày 08/5/2008 cho ông Trần Thành L đứng tên, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H đứng tên ngày 08/12/2022. Đất tọa lạc tại Hẻm A, đường C tháng B, Phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc thửa đất số 247 là của ông Trần Thành L, vào ngày 03/12/2022 bà Trần Thị Hồng T1 và ông Nguyễn Ngọc V lập Văn bản thỏa thuận với nội dung ông V cho bà T1 vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 05 năm, bà T1 có giao cho ông V (ký ủy quyền) quyền sử dụng đất thửa số 247. Cùng ngày 03/12/2022, ông Trần Thành L cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Â ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 được thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa 247. Cùng ngày, bà T1 ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông V được thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền giữa ông T4 bà Â với bà T1. Trên cơ sở được bà T1 ủy quyền lại, ông V đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 247 cho ông Trần Thanh H cùng ngày 03/12/2022, các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng C.

Nhận thấy, đối với các văn bản thỏa thuận giữa ông Đ và ông V, giữa bà T1 và ông V đều có mục đích là thỏa thuận vay vốn, có thế chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vay tiền giữa ông V và ông Đ, giữa ông V và bà T1 có hiệu lực, còn hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông V, giữa bà T1 và ông V cũng như hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1016 và thửa số 247 giữa ông V và ông H là giả tạo và không có hiệu lực là đúng quy định nói trên.

Đối với hợp đồng thế chấp số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 (thửa đất số 1016) và hợp đồng thế chấp số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 (thửa đất số 247), khi thế chấp tài sản thì thửa đất số 1016 và thửa 247 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp với cơ quan có thẩm quyền. Trước khi thế chấp tài sản, Công ty Đ2 có ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Cổ phần C5 để thực hiện việc thẩm định đối với tài sản thế chấp là hai thửa đất nói trên để làm cơ sở cho Ngân hàng xem xét cấp tín dụng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 08/12/2022 thể hiện trên thửa đất số 247 có căn nhà 01 trệt 01 lầu và căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông L bà Â quản lý, sử dụng và chưa được đăng ký quyền sở hữu (phù hợp với kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm), đối với nhà kho được xây dựng vào năm 2023 nên trong nội dung Chứng thư thẩm định giá không thể hiện.

Đối với thửa đất số 1016, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/3/2023 thể hiện trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 và nhà tạm để chăn nuôi do vợ chồng ông Đ bà B, bà Trần Thị M quản lý, sử dụng và chưa được đăng ký quyền sở hữu (phù hợp với kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm), ngoài ra có một phần căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Tuấn N và vợ là Mạch Tuyết H1 quản lý, sử dụng. Kèm theo hai Chứng thư thẩm định giá nói trên là hình ảnh thửa đất số 247, 1016 và tài sản trên đất cũng như những hình ảnh bên trong tài sản.

Mặt khác, tại Biên bản khảo sát ngày 04/12/2022 và ngày 10/3/2023 của Công ty Cổ phần C5 thì bà Trần Thị Hồng T1 là người hướng dẫn khảo sát đối với thửa đất số 247, ông Lê Hoàng Thanh N2 là người hướng dẫn khảo sát đối với thửa đất số 1016 (người đại diện của ông Đ cho rằng ông N2 là người môi giới cho ông Đ vay tiền). Tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2025, ông Trần Thành L thừa nhận khi bà T1 khó khăn, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng Â có ký hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2022 cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 247. Đối với ông Nguyễn Tuấn Đ, vào ngày 09/3/2023 ông Đ có Phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai gởi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (cũ), đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 1016.

Tại công văn số 132/CN-VPĐKĐĐ ngày 09/3/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (cũ) cung cấp thông tin thửa đất số 1016 không nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, … và được phép giao dịch. Trước đó, vào ngày 27/02/2023, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa 1016, đến ngày 14/3/2023, ông V (trên cơ sở được ông Đ ủy quyền) đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1016 cho ông Trần Thanh H. Như vậy, việc ông Đ yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất đối với

thửa đất số 1016 là để thực hiện các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ và bà T1 cho rằng không biết ông V chuyển nhượng hai thửa đất số 247 và 1016 cho ông H, cũng như không biết việc thế chấp đất cho Ngân hàng là không có căn cứ.

Như vậy, trước khi Ngân hàng cho vay thì tài sản thế chấp đã được thẩm định giá do Công ty Cổ phần C5 thực hiện, quá trình thẩm định giá đảm bảo quy định tại Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật Giá năm 2020, khi Công ty Cổ phần C5 thực hiện việc thẩm định thửa đất 247 thì chính bà T1 là người hướng dẫn chuyên viên thẩm định khảo sát đất và tài sản trên đất, vào ngày 09/3/2023 ông Đ có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (cũ) cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 1016, đến ngày 10/3/2023 Công ty Cổ phần C5 đã thực hiện việc khảo sát thửa đất số 1016, đồng thời những hình ảnh bên trong các căn nhà trên hai thửa đất cũng đã thể hiện việc gia đình ông Đ và bà T1 cho phép Công ty Cổ phần C5 thẩm định để làm cơ sở cho Ngân hàng xem xét cấp tín dụng.

Do đó, Hợp đồng thế chấp số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 (thửa đất số 1016) và hợp đồng thế chấp số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 (thửa đất số 247) được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp với cơ quan có thẩm quyền nên hai hợp đồng thế chấp nói trên có hiệu lực theo quy định của Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với hai thửa đất này là có căn cứ chấp nhận.

Đối với các tài sản trên đất thuộc thửa 1016 là của bà Trần Thị M, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Huỳnh Như B, ông Nguyễn Tuấn N, Mạch Tuyết H1, các tài sản trên đất thuộc thửa 247 là của ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị Hồng Â thì cần dành quyền ưu tiên cho những người này được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên, đề xuất chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 21/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, thành phố Cần Thơ theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ1, trường hợp Công ty TNHH Đ2 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 để thu hồi nợ.

Dành quyền ưu tiên cho bà Trần Thị M, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Huỳnh Như B, ông Nguyễn Tuấn N, bà Mạch Tuyết H1, ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị Hồng Â được nhận chuyển nhượng phần đất có tài sản là căn nhà trên đất.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Đ về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ4) chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/4/2023 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1 về việc:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3) chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/12/2022 là vô hiệu.

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 thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy:

Nguyên đơn là Ngân hàng (nay là công ty TNHH Đ1) yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH Đ2 trả số tiền nợ căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 43335/22MN/HĐTD ngày 15/12/2022. Căn cứ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 43335/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/12/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 43335/22MN/HĐ TD/KUNN02 ngày 24/04/2023, bị đơn đã ký nhận nợ lần lượt số tiền 2.860.000.000 đồng và

2.747.000.000 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn kiện là có căn cứ.

Về nợ gốc: Ông H là người đại diện bị đơn ký kết Hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng số tiền 6.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 05/5/2023. Phía bị đơn trước đây do ông Trần Thanh H làm giám đốc thừa nhận số nợ trên. Như vậy, bị đơn không thực hiện theo đúng thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (21/9/2025) là 8.090.760.533 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 21/9/2025 theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, được tính cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Bản án sơ thẩm buộc trả vốn và lãi là có căn cứ.

Xét hợp đồng thế chấp:

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C1.

Nguồn gốc thửa đất số 247 là của ông Trần Thành L, Ông L ủy quyền cho bà T1 có toàn quyền quyết định. Vào ngày 03/12/2022 bà T1 và ông Nguyễn Ngọc V lập Văn bản thỏa thuận với nội dung ông V cho bà T1 vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 05 năm, bà T1 có giao cho ông V (ký ủy quyền) quyền sử dụng đất thửa số 247. Cùng ngày 03/12/2022, ông L và bà Â ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 được thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa 247. Cùng ngày, bà T1 ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông V được thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền giữa ông L, bà Â với bà T1. Trên cơ sở được bà T1 ủy quyền lại, ông V đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Thanh H cùng ngày 03/12/2022, các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng C.

Xét hợp đồng thế chấp nhận thấy: Khi thế chấp tài sản thì thửa đất số 247 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp với cơ quan có thẩm quyền. Trước khi thế chấp tài sản, Công ty Đ2 có ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Cổ phần C5 để thực hiện việc thẩm định đối với tài sản thế chấp để làm cơ sở cho Ngân hàng xem xét cấp tín dụng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 08/12/2022 thể hiện trên thửa đất số 247 có căn nhà 01 trệt 01 lầu và căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông L bà Â quản lý, sử dụng và chưa được đăng ký quyền sở hữu (phù hợp với kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm), đối với nhà kho được xây dựng vào năm 2023 nên trong nội dung Chứng thư thẩm định giá không thể hiện.

Nhận thấy, đối với các văn bản thỏa thuận giữa bà T1 và ông V đều có mục đích là thỏa thuận vay vốn, có thế chấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan"*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vay tiền giữa bà T1 và ông V có hiệu lực, còn hợp đồng ủy quyền giữa bà T1 và ông V cũng như hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số thửa số 247 giữa ông V và ông H là giả tạo và không có hiệu lực là đúng quy định nói trên.

Xét biên bản khảo sát của Công ty Cổ phần C5 thì bà Trần Thị Hồng T1 là người hướng dẫn khảo sát đối với thửa đất số 247. Tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2025, ông L thừa nhận khi bà T1 khó khăn, ông cùng vợ là bà Â có ký hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2022 cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 247. Do đó, bà T1 cho rằng không biết ông V chuyển nhượng thửa đất số 247 cho ông H, cũng như không biết việc thế chấp đất cho Ngân hàng là không có căn cứ.

Tuy nhiên, đối với ngân hàng trước khi Ngân hàng cho vay thì tài sản thế chấp đã được thẩm định giá do Công ty Cổ phần C5 thực hiện, quá trình thẩm định giá đảm bảo quy định tại Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật Giá năm 2020, khi Công ty Cổ phần C5 thực hiện việc thẩm định thửa đất thì những hình ảnh bên trong các căn nhà trên thửa đất cũng đã thể hiện việc gia đình bà T1 cho phép Công ty Cổ phần C5 thẩm định để làm cơ sở cho Ngân hàng xem xét cấp tín dụng. Gia đình bà T1 có biết việc ngân hàng thẩm định để nhằm mục cho vay nhưng phía gia đình vẫn đồng ý và không có ý kiến năn cản. Vì vậy, việc thế chấp thực hiện đúng quy định theo Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất này là có căn cứ chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C1 nhận thấy:

Đối tượng của Hợp đồng thế chấp số 7886 là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.762,4m^2 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố T5 cấp ngày 28/3/2022 cho hộ bà Trần Thị M, chỉnh lý tặng cho ông Nguyễn Tuấn Đ đứng tên ngày 17/02/2023, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H đứng tên ngày 21/3/2023.

Nguồn gốc thửa đất số 1016 là của ông Nguyễn Tuấn Đ, vào ngày 27/02/2023 ông Nguyễn Tuấn Đ và ông Nguyễn Ngọc V lập Văn bản thỏa thuận với nội dung ông V cho ông Đ vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, đồng thời thỏa thuận có nêu đây là hợp đồng vay tiền, không phải hợp đồng mua bán và có thế chấp tài sản là thửa đất trên. Cùng ngày 27/02/2023, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa đất này. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Ngày 14/3/2023, ông V (trên cơ sở được ông Đ ủy quyền) đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1016 cho ông Trần Thanh H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3.

Nhận thấy, đối với các văn bản thỏa thuận giữa ông Đ và ông V, đều có mục đích là thỏa thuận vay vốn, có thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền đều bị vô hiệu do giả tạo.

Đối với hợp đồng thế chấp số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 (thửa đất số 1016) nhận thấy khi thế chấp tài sản thì thửa đất số 1016 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp với cơ quan có thẩm quyền. Trước khi thế chấp tài sản, Công ty Đ2 có ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Cổ phần C5 để thực hiện việc thẩm địnhđể làm cơ sở cho việc Ngân hàng xem xét cấp tín dụng.

Đối với thửa đất số 1016, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 22/3/2023 thể hiện trên thửa đất này có căn nhà cấp 4 và nhà tạm để chăn nuôi do vợ chồng ông Đ bà B, bà Trần Thị M quản lý, sử dụng và chưa được đăng ký quyền sở hữu (phù hợp với kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm), ngoài ra có một phần căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Tuấn N và vợ là Mạch Tuyết H1 quản lý, sử dụng. Kèm theo Chứng thư thẩm định giá nói trên là hình ảnh thửa đất số 1016 và tài sản trên đất cũng như những hình ảnh bên trong tài sản.

Mặt khác, tại Biên bản khảo sát ông Lê Hoàng Thanh N2 là người hướng dẫn khảo sát đối với thửa đất số 1016 (người đại diện của ông Đ cho rằng ông N2 là người môi giới cho ông Đ vay tiền). Vào ngày 09/3/2023 ông Đ có Phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai gởi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (cũ), đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 1016.

Tại công văn số 132/CN-VPĐKĐĐ ngày 09/3/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (cũ) cung cấp thông tin thửa đất số 1016 không nằm trong khu vực quy hoạch, giải tỏa, … và được phép giao dịch. Trước đó, vào ngày 27/02/2023, ông Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông V được thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … đối với thửa 1016, đến ngày 14/3/2023,

ông V (trên cơ sở được ông Đ ủy quyền) đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1016 cho ông Trần Thanh H. Như vậy, việc ông Đ yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 1016 là để thực hiện các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ cho rằng không biết ông V chuyển nhượng thửa đất và 1016 cho ông H, cũng như không biết việc thế chấp đất cho Ngân hàng là không có căn cứ. Hơn nữa, căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023 giữa ông Trần Thanh H và ông Nguyễn Tuấn Đ chứng tỏ ông Đ biết việc dùng tài sản trên để cho ông H hợp thức việc vay tiền nên ông Đ phải chịu trách nhiệm do chính việc làm của mình gây ra.

Về phía Ngân hàng cho vay thì tài sản thế chấp đã được thẩm định giá do Công ty Cổ phần C5 thực hiện, quá trình thẩm định giá đảm bảo quy định tại Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật Giá năm 2020, khi Công ty Cổ phần C5 thực hiện việc thẩm định thửa đất. Hợp đồng thế chấp số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 (thửa đất số 1016) được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp với cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp nói trên có hiệu lực theo quy định của Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối thửa đất này là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với các tài sản trên đất là của bà Trần Thị M (chết, có hàng thừa kế theo tố tụng), ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Huỳnh Như B, ông Nguyễn Tuấn N, bà Mạch Tuyết H1 và của ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị Hồng Â thì cần dành quyền ưu tiên cho những người này được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm tuyên hai hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu là chưa có căn cứ như đã phân tích trên.

[4] Xét các yêu cầu độc lập của hai người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tuấn Đ và bà Trần Thị Hồng T1: Mặc dù bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của hai người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, qua phân tích như trên nên cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan như đã phân tích trên.

[5] Xét về khoản nợ của bà Trần Thị Hồng T1 và ông Nguyễn Tuấn Đ đối với ông Nguyễn Ngọc V: Bà T1 và ông Đ thừa nhận số nợ với ông V. Tuy nhiên, do ông V vắng mặt và không có yêu cầu giải quyết. Vì vậy, căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét yêu cầu này.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp. Bác yêu cầu của ông Đ và bà T1 về hợp đồng thế chấp là có căn cứ nên chấp nhận.

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

Bị đơn phải nộp số tiền 116.090.761 đồng *(Một trăm mười sáu triệu không trăm chín mươi nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng)* tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Nguyên đơn được nhận lại 60.000.000 đồng *(Sáu mươi triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004333 ngày 28/11/2023 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Ông Nguyễn Tuấn Đ phải chịu 300.000 đồng. Ông Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.400.000 đồng *(Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003519 ngày 17/10/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Bà Trần Thị Hồng T1 phải chịu 300.000. Bà T1 được nhận lại 15.440.000 đồng *(Mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002487 ngày 12/5/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 15.095.280 đồng *(Mười lăm triệu không trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi đồng).*

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004482 ngày 07/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 5, Điều 26, Điều 35; Điều 39, Điều 91, Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2, Điều 133, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, khoản 1 Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật Giá năm 2020

Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ1.

- Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ2 (do ông Nguyễn Ngọc V là chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật) trả cho nguyên đơn số tiền là 8.090.760.533 đồng (Tám tỷ không trăm chín mươi triệu bảy trăm sáu mươi nghìn năm trăm ba mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là 5.606.999.918 đồng; Nợ lãi trong hạn là 242.933.693 đồng; Nợ lãi quá hạn là 2.240.826.922 đồng.

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ1, trường hợp Công ty TNHH Đ2 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 và số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 để thu hồi nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2295 công chứng ngày 03/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Trần Hồng T1 và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2298 công chứng ngày 03/12/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Trần Thanh H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 37071/22MN/HĐBĐ ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ3) chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/12/2022 là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn Đ về việc:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 239 công chứng ngày 27/02/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Tuấn Đ và ông Nguyễn Ngọc V là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 605 công chứng ngày 14/03/2023 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Ngọc V và ông Trần Thanh H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn Đ về việc:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 7886/23MN/HĐBĐ ngày 20/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Trần Thanh H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ4) chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/4/2023 là vô hiệu.

4. Dành quyền ưu tiên cho bà Trần Thị M (chết) có hàng thừa kế theo tố tụng, ông Nguyễn Tuấn Đ, bà Huỳnh Như B, ông Nguyễn Tuấn N, bà Mạch Tuyết H1; ông Trần Thành L, bà Nguyễn Thị Hồng Â được nhận chuyển nhượng phần đất có tài sản là các căn nhà và tài sản trên đất.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Đ2 phải nộp số tiền 116.090.761 đồng *(Một trăm mười sáu triệu không trăm chín mươi nghìn bảy trăm sáu mươi mốt đồng)* tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Nguyên đơn được nhận lại 60.000.000 đồng *(Sáu mươi triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004333 ngày 28/11/2023 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Ông Nguyễn Tuấn Đ phải chịu 300.000 đồng. Ông Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.400.000 đồng *(Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003519 ngày 17/10/2024 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Bà Trần Thị Hồng T1 phải chịu 300.000. Bà T1 được nhận lại 15.440.000 đồng *(Mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002487 ngày 12/5/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 15.095.280 đồng *(Mười lăm triệu không trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi đồng).*

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004482 ngày 07/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Hải