

**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: 925/2026/DS-PT

Ngày 05/8/2026

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và
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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn;

Ông Võ Hoàng Khải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt, 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: Ông Sơn Cươl, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 809/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026, về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1057/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Gia P, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Chí L, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Bích V, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Văn phòng C (nay là Văn phòng C);

Địa chỉ: Quốc lộ I, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 (V1);

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường T, phường H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần N2: Ông Võ Thanh H; địa chỉ: Số C, khu phố F, xã G, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2025). (có mặt)

4. Ông Huỳnh Thanh T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng X;

5. Bà Lê Thị Kiều T2, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Ấp T, phường Ô, thành phố Cần Thơ. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Thanh T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng X và bà Lê Thị Kiều T2: Ông Huỳnh Chí L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ; là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng X và bà Lê Thị Kiều T2 (văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024). (có mặt)

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị T3, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 10 năm 2023 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Bích V là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã T, huyện C (cũ) vào ngày 14/9/2020. Vào cuối năm 2021, vợ chồng ông T có mua phần đất trồng lúa của ông Nguyễn Trọng N thửa số 253, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 788908, số vào sổ: CH1173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014, chỉnh lý sang tên cho vợ ông T ngày 06/01/2021. Đến ngày 18/3/2022, bà V lén ông T ký chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Huỳnh Chí L mà ông T không hay biết. Phần đất này gia đình ông T vẫn đang quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông N cho đến nay, ông T đã cải tạo sang lấp mặt bằng, xây dựng nhà cấp 4 mái thái với diện tích tổng thể 1.000m².

Theo như lời trình bày của bà V, do kẹt tiền nên bà đã cầm cố đất cho ông

L với giá 240.000.000 đồng với điều kiện bà V phải chuyển nhượng đất cho ông L đứng tên, toàn bộ thủ tục pháp lý ông L lo hết mà không cần ông T ký tên và đồng ý.

Ông T yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 253, tờ bản đồ số 10, giữa bà V với ông L, được công chứng tại Văn phòng C, số 507, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc ông L chuyển quyền sử dụng đất thửa 253 trả lại cho ông T. Ông T đồng ý trả lại cho ông L số tiền bà V mượn là 240.000.000 đồng, cùng tiền lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N2, ông T không đồng ý đối với yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất 253, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông L vô hiệu do Ngân hàng đã không thẩm định trước khi cho ông L vay.

Đối với phần định giá giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định số 019/2025/1407830/CTO có giá 1.552.179.000 đồng, ông T không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Chí L trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông là người nhận chuyển nhượng thửa đất 253 của bà Võ Thị Bích V. Lúc thương lượng mua đất, ông không biết ông T là ai, vì bà V nói đang độc thân, cam kết đất không có tranh chấp nên ông mới mua và cũng được Văn phòng C, kiểm tra tính pháp lý đầy đủ, nếu văn phòng C không chấp nhận công chứng do không đúng thủ tục pháp lý theo quy định Nhà nước thì ông cũng không chuyển nhượng thửa đất 253. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Lý do hợp đồng mua bán ghi số tiền 240.000.000 đồng là để giảm bớt chi phí khi sang tên đất, nhưng giá mua bán thực tế là giá khác, ông sẽ cung cấp cho Toà án giấy tờ mua bán giữa ông với bà V sau. Hiện thửa đất 253 ông đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Sau khi được Tòa án công bố Bản trích đo địa chính số 503/VPĐKĐĐ ngày 01/7/2024, ông không đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, do diện tích thực tế thiếu nhiều so với giấy đất ông được cấp nhưng ông không có yêu cầu đo đạc lại. Đối với Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 35/VPĐK.DV của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 26/9/2025, ông chưa có ý kiến với sơ đồ này, do chưa có tọa độ phần diện tích giáp ranh đất với Nhà văn hóa xã X (cũ). Đối với định giá giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định số: 019/2025/1407830/CTO là 1.552.179.000 đồng, ông sẽ tham khảo giá và sẽ có ý kiến sau.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc ông trả nợ vay, ông có ý kiến sau: Ông thừa nhận ông có ký Hợp đồng cho vay số 0236/23/0521/CT ngày 27/07/2023 vay số tiền 8.200.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thu mua xe máy đã qua sử dụng, thời hạn vay tối đa 07 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn 8,4%/năm và theo từng giấy nhận nợ, căn cứ vào các thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 8 của Hợp đồng cho vay, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn và các thỏa thuận khác tại Điều

5 và Điều 8 của Hợp đồng cho vay, phương thức trả nợ gốc là theo kế hoạch trả nợ theo từng giấy nhận nợ, thời gian trả lãi vào ngày 26 hàng tháng với Ngân hàng và thế chấp tài sản sau:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất diện tích 3.440,6m² tại thửa 253, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp Thới Phong B, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 788908, số vào sổ cấp GCN: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014 cho ông Nguyễn Văn H1, được chỉnh lý biến động sang tên cho ông ngày 03/3/2022.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất diện tích 980,6m², thửa 255, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp Thới Phong B, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 748667, số vào sổ cấp GCN: CS02445, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/12/2021 cho ông Hồ Hoàng N1, được chỉnh lý biến động sang tên cho ông ngày 21/3/2022.

Việc thế chấp tài sản được hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/22/0521/CT ngày 11/5/2022, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 938, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/5/2022 và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 11/5/2022.

Tính đến nay, hợp đồng cho vay trên đã quá hạn thanh toán, ông thừa nhận còn nợ số tiền vay và nợ lãi như phía Ngân hàng trình bày. Do điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn không thể thanh toán ngay số nợ trên nên ông xin thời hạn để đưa ra phương án trả nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bích V trình bày:

Vào cuối năm 2021, vợ chồng bà có mua phần đất trồng lúa của ông Nguyễn Trọng N, thửa 253, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BQ 788908, vào sổ số: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh sang tên cho bà ngày 06/01/2021. Phần đất này gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông N đến nay.

Do cần tiền xài, bà có mượn tiền của ông Huỳnh Chí L 240.000.000 đồng và để đảm bảo cho khoản vay này, ông L yêu cầu bà ký giấy chuyển nhượng thửa đất 253, khi nào bà trả tiền thì ông L sẽ chuyển quyền sử dụng đất trả lại cho bà. Vào ngày 18/3/2022, ông L có gọi điện kêu bà đến cửa hàng bán xe của ông L tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ để ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, bà đã giao giấy đất cho ông L, bà thừa nhận có ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L đã chuẩn bị sẵn. Bà không có đến Văn phòng C, cũng không có ký tên, điểm chỉ

trước mặt công chứng viên theo như trang cuối lời chứng của công chứng viên trong hợp đồng. Do chồng bà đi làm ăn xa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà cất giữ nên khi bà ký chuyển nhượng cho ông L, chồng bà không biết và cũng không có sự đồng ý của chồng bà. Sau đó, bà có yêu cầu ông L chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà, bà trả lại số tiền nợ cho ông L nhưng ông L không đồng ý.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông L vô hiệu, do đây là hợp đồng giả cách. Bà chỉ vay mượn tiền và ký chuyển nhượng để đảm bảo khoản tiền vay mà thôi, chứ thực sự không có chuyển nhượng, yêu cầu ông L chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà, bà cam kết sẽ trả lại cho ông L số tiền vay 240.000.000 đồng. Bà chỉ trình bày ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Sau khi tiếp nhận đủ thông tin, thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch nên vào ngày 18/3/2022, bà Võ Thị Bích V với ông Huỳnh Chí L yêu cầu xác lập thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, Văn phòng C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Võ Thị Bích V với bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Chí L theo ý chí tự nguyện của 2 bên. Đối với bên chuyển nhượng là bà V có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 21/UBND-XNTTHN ngày 18/3/2022 của UBND xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ. Việc công chứng trường hợp trên, công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng hợp đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin cá nhân mà hai bên đã cung cấp đầy đủ. Tại Văn phòng công chứng, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, thời điểm ký/điểm chỉ vào hợp đồng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã tự đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên, thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự và quy định của Luật đất đai, đồng thời tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, bản dịch quy định cụ thể của Luật Công chứng năm 2014. Vì vậy, công chứng viên xác định hợp đồng công chứng nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Giữa Ngân hàng với ông Huỳnh Chí L có xác lập Hợp đồng cho vay số 0236/23/0521/CT ngày 27/7/2023. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông L vay số

tiền 8.200.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thu mua xe máy đã qua sử dụng, thời hạn cho vay tối đa 07 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn 8,4%/năm theo từng giấy nhận nợ và căn cứ vào các thỏa thuận tại Điều 5, Điều 8 của Hợp đồng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn và các thỏa thuận khác tại Điều 5, Điều 8 của Hợp đồng, phương thức trả nợ gốc là theo kế hoạch trả nợ theo từng giấy nhận nợ, thời gian trả lãi là vào ngày 26 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 3.440,6m², thửa 253, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp Thới Phong B, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 788908, số vào sổ cấp GCN: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014 cho ông Nguyễn Văn H1, được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 03/3/2022.

Quyền sử dụng đất diện tích 980,6m², thửa 255, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ (trước đây là ấp Thới Phong B, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 748667, số vào sổ cấp GCN: CS02445, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/12/2021 cho ông Hồ Hoàng N1, được chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 21/3/2022.

Việc thế chấp tài sản được hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/22/0521/CT ngày 11/05/2022, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 938, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/5/2022 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 11/5/2022.

Trong quá trình vay vốn, kể từ ngày 27/7/2023 đến ngày khởi kiện, ông L không trả được vốn vay, số tiền tạm tính đến ngày khởi kiện (ngày 19/11/2025): Nợ gốc 8.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.196.858.442 đồng, lãi quá hạn 610.372.374 đồng, tổng cộng 10.007.230.816 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện cho ông L trả nợ nhưng đến nay các khoản vay đã quá hạn, ông L vẫn không thực hiện trả nợ đúng kỳ hạn.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày khởi kiện như sau: Nợ gốc 8.200.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.196.858.442 đồng, lãi quá hạn 610.372.374 đồng, tổng cộng 10.007.230.816 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi ông L tắt toán nợ. Buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản lãi quá hạn, phí phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng cho vay nói trên cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông L không có khả năng trả nợ hoặc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0146B/22/0521/CT ngày 11/05/2022, được công

chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 938, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/5/2022 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 11/5/2022 để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Ngân hàng không đồng ý, vì trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông L là Ngân hàng không biết và không thể biết. Việc chuyển nhượng tài sản cho ông L được Nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 788908, số vào sổ cấp GCN: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014, chỉnh lý sang tên cho ông L ngày 30/3/2022 và các bên đã tiến hành bàn giao tài sản theo quy định. Sau khi ông L được Nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản, ông L dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 0236/23/0521/CT ngày 27/7/2023. Khi vay vốn Ngân hàng, ông L và Ngân hàng có xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0146B/22/0521/CT ngày 11/5/2022, công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 938, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/5/2022 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 11/5/2022. Việc thế chấp Ngân hàng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 253 giữa ông L với bà V bị vô hiệu, Ngân hàng yêu cầu Toà án công nhận Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật. Qua xem Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 35/VPĐK.DV của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 26/9/2025, Ngân hàng thống nhất. Trường hợp ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm thửa 253 theo diện tích đất thực tế. Ngân hàng thống nhất đối với phần định giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định số: 019/2025/1407830/CTO là 1.552.179.000 đồng.

Đối với ông Huỳnh Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều T2, Ngân hàng có ý kiến và yêu cầu như sau:

Ngày 03/8/2023, Ngân hàng với ông Huỳnh Thanh T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng xe gắn máy X và bà Lê Thị Kiều T2 có ký kết Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0240/23/0521/CT, cụ thể: Số tiền vay 4.600.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thu mua xe máy đã qua sử dụng. Để đảm bảo cho các khoản vay này, ông T1 và bà T2 có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 0153B/22/0391/CT/FWD ngày 30/5/2022, công chứng tại Văn phòng C ngày 30/5/2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 30/5/2022.

Tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 705, tờ bản đồ số 38, diện tích 50m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083639, số vào sổ cấp GCN: CHO4630, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ

cấp ngày 21/5/2020 do ông Huỳnh Thanh T1 đứng tên.

Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 695, tờ bản đồ số 38, diện tích 284,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083640, số vào sổ cấp GCN: CS04631, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/5/2020, do ông Huỳnh Thanh T1 đứng tên.

Ngoài ra, ngày 11/5/2022, ông Huỳnh Chí L có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 253, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.440,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 788908, số vào sổ cấp GCN: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014, đứng tên L và quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 255, tờ bản đồ số 10, diện tích 980,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 748667, số vào sổ cấp GCN: CS02445, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/12/2021, đứng tên ông L. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/5/2022 và đăng ký thế chấp ngày 30/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Đến ngày 12/01/2024, khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện cho ông T1 và bà T2 trả số nợ trên nhưng đến nay vẫn không trả được nợ theo kỳ hạn cho Ngân hàng. Tính đến ngày 16/8/2024, ông T1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0240/23/0521/CT ngày 03/8/2023 số tiền gốc 4.600.000.000 đồng, tiền lãi 370.483.443 đồng (lãi trong hạn 255.088.473 đồng, lãi quá hạn 115.394.970 đồng), tổng cộng 4.970.483.443 đồng. Trường hợp cho ông T1 và bà T2 không thanh toán được nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thanh toán nợ cho Ngân hàng cùng tiền lãi phát sinh từ ngày 17/8/2024 đến khi thanh toán dứt điểm các hợp đồng cho vay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng X và bà Lê Thị Kiều T2 là ông Huỳnh Chí L trình bày:

Ông thừa nhận ông Huỳnh Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều T2 có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0240/23/0521/CT ngày 03/8/2023. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông T1 và bà T2 vay số tiền 4.600.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thu mua xe máy đã qua sử dụng. Để đảm bảo cho các khoản vay, ông T1, bà T2 với Ngân hàng có ký Hợp đồng thế chấp số 0153B/22/0391/CT/FWD ngày 30/5/2022, công chứng tại Văn phòng C ngày 30/5/2022 và đăng ký thế chấp ngày 30/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ thửa 705, tờ bản đồ số 38, diện tích 50m², theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083639, số vào sổ cấp GCN: CH04630, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/5/2020, đứng tên ông T1 và quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 695, tờ bản đồ số 38, diện tích 284,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083640, số vào sổ cấp GCN: CS04631, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/5/2020, đứng tên ông T1.

Ngoài ra, ngày 11/5/2022, ông Huỳnh Chí L có ký với hợp đồng thế chấp tài sản, thế chấp quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 253, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 3.440,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 788908, số vào sổ cấp GCN: CH01173, do UBND huyện T cấp ngày 07/02/2014, đứng tên ông L và quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, thửa 255, tờ bản đồ số 10, diện tích 980,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 748667, số vào sổ cấp GCN: CS02445, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/12/2021, đứng tên ông L. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C ngày 11/5/2022 và đăng ký thế chấp ngày 30/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Tính đến ngày 16/8/2024, ông T1 - Chủ hộ kinh doanh Cửa hàng xe gắn máy Thanh T1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0240/23/0521/CT ngày 03/8/2023 tiền gốc 4.600.000.000 đồng, tiền lãi 370.483.443 đồng (lãi trong hạn 255.088.473 đồng, lãi quá hạn 115.394.970 đồng), tổng cộng 4.970.483.443 đồng. Đến nay, hợp đồng cho vay trên đã quá hạn thanh toán, do điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn không thể thanh toán ngay số nợ trên cho Ngân hàng nên ông xin thời hạn để đưa ra phương án trả nợ vay cho Ngân hàng.

Người làm chứng bà Lê Thị T3 trình bày:

Vào sáng ngày 20/10/2023, bà có thấy ông Huỳnh Chí L kêu 01 người khác đi cùng đập ổ khóa nhà bà V, lúc đó bà có can ngăn nhưng ông L vẫn tiếp tục thực hiện hành vi đập ổ khóa, tất cả việc làm của ông L bà chứng kiến toàn bộ, sau đó bà có điện cho bà V hay đề về giải quyết, bà không đồng ý đối chất với ông L và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án số 59/2026/DS-ST ngày 12/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ Điều 6, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 208, Điều 262, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 103, Điều 107 Luật Các Tổ chức tín dụng; Điều 299, Điều 323, Điều 357, Điều 429, Điều 463, Điều 468 và Điều 688, Điều 189, Điều 190,

Điều 235, Điều 385, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Huỳnh Chí L, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 253, tờ bản đồ số 10, giữa bà Võ Thị Bích V và ông Huỳnh Chí L được công chứng tại Văn phòng C, số E, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu và buộc ông Huỳnh Chí L chuyển quyền sử dụng đất thửa 253, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 - Phòng G (V1) đối với ông Huỳnh Chí L.

Buộc ông Huỳnh Chí L có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng tổng số tiền 10.239.220.939 đồng, trong đó nợ gốc: 8.200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.332.439.263 đồng, lãi quá hạn: 706.781.676 đồng tạm tính đến ngày 12/02/2026, đồng thời tiếp tục tính lãi từ ngày 13/02/2026 cho đến khi ông L trả hết nợ, nợ lãi.

Buộc ông Huỳnh Thanh T1, bà Lê Thị Kiều T2 trả tổng cộng 5.848.745.998 đồng, trong đó nợ gốc: 4.600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 789.847.925 đồng, lãi quá hạn: 458.898.073 đồng tạm tính đến ngày 12/02/2026, đồng thời tiếp tục tính lãi từ ngày 13/02/2026 cho đến khi ông T1, bà T2 trả hết nợ, nợ lãi.

Trường hợp ông Huỳnh Chí L, ông Huỳnh Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ nợ và nợ lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng. Các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa 255, tờ bản đồ số 10, diện tích 980,6m², loại đất chuyên trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 748667, số vào sổ cấp GCN: CS02445, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/12/2021 đứng tên ông Huỳnh Chí L, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất thửa 253, theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 35/VPĐK.DV ngày 26/9/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai lập có diện tích thực tế (ghi chú phần 1) 2.068,0m² và phần diện tích đất theo Bản trích đo địa chính số 503/VPĐKĐĐ ngày 02/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai lập có diện tích 1.322,8m².

- Quyền sử dụng đất thửa 705, tờ bản đồ số 38, diện tích 50m², loại đất ở

tại đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083639, số vào sổ cấp GCN: CH04630, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/5/2020 đứng tên ông Huỳnh Thanh T1, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất thửa 695, tờ bản đồ số 38, diện tích 284,4m², loại đất cây trồng lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083640, số vào sổ cấp GCN: CS04631, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 26/5/2020 đứng tên ông Huỳnh Thanh T1, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 12/02/2026, ông T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc D và người làm chứng Lê Thị T3 vắng mặt.

Ông T1 không rút đơn khởi kiện và không rút kháng cáo. Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 không rút đơn yêu cầu độc lập. Các đương sự không 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 theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T1, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh nhiều tình tiết chưa được làm rõ ở cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, nay là Văn phòng C và người làm chứng Lê Thị T3: Văn phòng Công chứng và bà T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, đối với Văn phòng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn bà T3 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ khoản

3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với Văn phòng C và bà T3.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Người đại diện hợp pháp của ông T cho rằng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.440,6m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ, nay thuộc ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ là tài sản chung của ông với bà V, bà V lén lút chuyển nhượng cho ông L ông không hay biết. Bà V cho rằng, bà chỉ cầm cố thửa đất này cho ông L để vay số tiền 240.000.000 đồng. Ông L cho rằng, ông chuyển nhượng cả nhà và đất luôn với giá thực tế là 6.100.000.000 đồng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022 thể hiện giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 240.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 25/4/2022 giá trị quyền sử dụng đất là 6.365.110.000 đồng và theo Chứng thư thẩm định giá ngày 10/9/2025 giá trị nhà là 1.552.179.000 đồng. Như vậy, thực tế bà V cầm cố cho ông L với giá 240.000.000 đồng hay là chuyển nhượng? Nếu chuyển nhượng thì có chuyển nhượng cả nhà trên đất hay không? Giá chuyển nhượng là bao nhiêu, 2.400.000.000 đồng hay là 6.100.000.000 đồng? Hai bên đã giao nhận tiền, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nhau hay chưa, vì bà V cho rằng ông L vào bao chiếm chứ bà không có giao, bà có báo chính quyền địa phương? Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung này.

[5] Trong hồ sơ thể hiện, thửa 253 có đến 02 bản vẽ đều do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp có số đo tứ cận, diện tích khác nhau. Theo Bản trích đo địa chính số 503/VPĐKĐĐ ngày 02/8/2024, thửa 253 có diện tích là 3.059,7m², còn theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 53/VPĐK.DV ngày 26/9/2025 thửa 253 có diện tích 3.440,6m². Vậy sơ đồ nào đúng? Cấp sơ thẩm chưa hỏi cơ quan đo đạc để làm rõ.

[6] Trên thửa đất 253 có căn nhà kiểu biệt thự là tài sản chung của ông T và bà V. Cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết.

[7] Thửa đất 253, ông L thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 để bảo đảm cho khoản vay của ông, của ông Huỳnh Thanh T1 và bà Lê Thị Kiều T2. Vậy trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có đi thẩm định để xem thửa 253 và tài sản trên đất ai đang quản lý, sử dụng? Có phải ông L đang quản lý, sử dụng hay không? Theo hợp đồng thế chấp chỉ có thể chấp quyền sử dụng đất, vậy giữa Ngân hàng và ông L có thỏa thuận thế chấp cả nhà và tài sản trên thửa đất 253 hay không, để xác định Ngân hàng có phải là bên thứ ba ngay tình hay không?

[8] Các nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ và tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét, thẩm định lại đối với thửa đất 253 để xác định chính xác số đo tứ cận, diện tích đất tranh chấp, tài sản trên đất? Thu thập, tài liệu chứng cứ để xác định thửa đất 253 và tài sản trên đất có phải là tài sản chung của ông T1 với bà V hay không? Xác định thửa đất 253 bà V chuyển nhượng cho ông L hay là cầm cố? Nếu cầm cố thì giá bao nhiêu? Nếu chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng bao nhiêu? Có chuyển nhượng cả nhà và tài sản trên đất hay không? Thực tế hai bên đã giao nhận tiền, đất và tài sản trên đất cho nhau chưa hay là ông L vào bao chiếm? Khi bà V đem cầm cố hoặc chuyển nhượng cho ông L thì ông T1 có biết hay không? Khi ông L thế chấp thửa đất 253 cho Ngân hàng thì Ngân hàng có đi thẩm định tài sản thế chấp hay không, có thế chấp cả nhà và tài sản trên đất hay không? Từ đó mới có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông L có hiệu lực hay bị vô hiệu, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình hay không ngay tình, hợp đồng thế chấp tài sản đối với thửa 253 có hiệu lực hay bị vô hiệu.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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, người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2026/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3 - Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm