

**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: 13/2026/KDTM-PT

Ngày: 12 - 3 -2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trang.

Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Ngọc Chúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 34/2025/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất”*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1002/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X.

Trụ sở chính: Tầng 8, Văn phòng số L+16, Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện pháp luật: Ông Trần Tấn L- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh C. Theo giấy ủy quyền số 299/2023/UQ-TGD ngày 03/10/2023.

Địa chỉ chi nhánh: Số H P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1976 (*Có mặt*). Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2025.

Địa chỉ: Số H P, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X1.

Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện pháp luật: ông Trần Tuấn K - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền ông Đặng Hữu D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Văn bản ủy quyền ngày 04.3.2025 (*Vắng mặt*).

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

1. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (N là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền ông Đặng Hữu D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ). Văn bản ủy quyền ngày 04.3.2025 (*Vắng mặt*).

2. Bà Trần Thị Bé N1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số D T. phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền ông Đặng Hữu D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ). Văn bản ủy quyền ngày 04.3.2025 (*Vắng mặt*).

3. Ông Trần Công L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, Khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số D, đường T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ). Văn bản ủy quyền ngày 24.02.2025 (*Vắng mặt*).

4. Bà Ngô Thanh T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bà T1 là: bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số A H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ). Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B M, phường A, quận N,

thành phố Cần Thơ (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ). Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

5. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1989. (Chồng bà T1 – Có yêu cầu xin vắng).

6. Ông Ngô Hữu T2, sinh năm 1990. (Em bà T1 – Có yêu cầu xin vắng).

7. Bà Lê Thị Thiên N2, sinh năm 1995. (Em bà T1 – Có yêu cầu xin vắng).

8. Bà Lê Thị Ngọc H1, sinh năm 1998. (Em bà T1 – Có yêu cầu xin vắng).

9. Ông Ngô Hữu L3, sinh năm 1992. (Em bà T1 – Có yêu cầu xin vắng).

Cùng địa chỉ cư trú tại: đường N, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Hữu T2, bà Lê Thị Thiên N2, ông Huỳnh Văn P, bà Lê Thị Ngọc H1, ông Ngô Hữu L3 là bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Giấy ủy quyền ngày 13/9/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

10. Ông Bùi Quang H2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là Phường Ô, thành phố Cần Thơ).

11. Bà Phan Ngọc K1, sinh năm 1989. Số H B M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ cư trú: đường N, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà K1 là: bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

12. Ông Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp P, xã P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (nay là xã T, Tỉnh Vĩnh Long).

Địa chỉ cư trú hiện tại: khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 là: bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

13. Bà Nguyễn Thị Kim L4, sinh năm 1986. (Vợ ông Đ1) - (*Vắng mặt*).

14. Ông Trương Quốc K2, sinh năm 1979.

15. Bà Nguyễn Thị Bảo T3, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại: Số H T, khóm A, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (nay là Phường B, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền của ông K2, bà T3 là ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2024. Ông H *có mặt*.

Luật sư Nguyễn Thị Mỹ L2 - Đoàn luật sư thành phố C người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Quốc K2 và bà Nguyễn Thị Bảo T3. Bà L2 *có mặt*.

16. Ông Nguyễn Đăng K3, sinh năm 1985. (Em bà T3 - *Có mặt*).

Địa chỉ sinh sống: Đường N, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

17. Bà Tạ Ngọc P1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số B V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Phường N, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên hệ: Khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của bà P1 là: bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

18. Ông Huỳnh Thanh T4, sinh năm 1967. (chồng bà P1 - *Vắng mặt*).

19. Ông Thái Văn G, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số E M, Khóm B, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phường P, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ liên hệ: Đường N, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông G là bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

20. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã N, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền của ông T5 là bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024. Bà L2 *có mặt*.

21. Bà Nguyễn Hồng N3, sinh năm 1990. (Con ông T5). *Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*.

22. Bà Lê Anh T6, sinh năm 2005. (Cháu ông T5). *Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*.

23. Bà Nguyễn Thuận A1, sinh năm 2001. (Cháu ông T5). *Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*.

Cùng địa chỉ liên hệ: khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ).

24. Ông Lê Thành S, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

25. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã L, Đồng Tháp).

Địa chỉ liên hệ: khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (N là Phường C, thành phố Cần Thơ).

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà H3 là: bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024. Ông H, bà L2 *có mặt*.

26. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1964 (*Có mặt*).

27. Bà Ngô Thị Thu H5, sinh năm 1967 (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số B khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (N là Phường C, thành phố Cần Thơ).

28. Ông Nguyễn Chí L5, sinh năm 1971 (*Có yêu cầu xin vắng*).

Địa chỉ: Số B khu V Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (N là Phường C, thành phố Cần Thơ).

29. Ông Nguyễn Chí T7, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp C, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (Nay là xã N, Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền bà *Nguyễn Thị Mỹ L2*, sinh năm 1958. Ông *Liêu Thái H*, sinh năm 1979. Văn bản ủy quyền ngày 10.02.2025. Ông H, bà L2 *có mặt*.

* **Người kháng cáo:** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có: Bà Ngô Thanh T1, bà Tạ Ngọc P1, ông Thái Văn G, ông Huỳnh Văn Đ1, ông Lê Thanh S1, bà Nguyễn Thị Cẩm H3, bà Phan Ngọc K4, ông Bùi Quang H2, ông Nguyễn Văn T5, ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 20/12/2021, Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh C (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng số LAV210095609/1508 với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên X1 (sau đây gọi là Công ty X1) cho vay số tiền 27.000.000.000 đồng, đã giải ngân cho Công ty X1 theo khế ước nhận nợ sau:

1. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001170 ngày 29/11/2022: số tiền vay 225.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 29/11/2022 đến ngày 29/05/2023; mục đích vay: thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8; trả nợ gốc một lần khi đáo hạn khoản vay; trả lãi vay hàng tháng vào ngày 29; lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm và lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

2. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001169 ngày 28/11/2022: số tiền vay: 806.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 28/11/2022 đến ngày 28/05/2023; Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V; Trả nợ

gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 28; Lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm và Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

3. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001166 ngày 25/11/2022: Số tiền vay: 811.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 25/11/2022 đến ngày 25/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 25, Lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi + 1,7%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

4. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001161 ngày 24/11/2022: Số tiền vay: 720.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 24/11/2022 đến ngày 24/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 24, Lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

5. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001160 ngày 23/11/2022: Số tiền vay: 780.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 23/11/2022 đến ngày 23/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 23, Lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,7%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

6. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001153 ngày 22/11/2022: Số tiền vay: 822.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 22/11/2022 đến ngày 22/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 22, Lãi suất: 9,9%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay 1,7%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

7. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001142 ngày 18/11/2022: Số tiền vay: 812.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 18/11/2022 đến ngày 18/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 18, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

8. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001135 ngày 17/11/2022: Số tiền vay: 825.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 17/11/2022 đến ngày 17/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 17, Lãi suất:

9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

9. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001124 ngày 16/11/2022: Số tiền vay: 818.100.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 16/11/2022 đến ngày 16/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 16, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

10. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001106 ngày 11/11/2022: Số tiền vay: 815.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 11/11/2022 đến ngày 11/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 11, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

11. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001092 ngày 10/11/2022: Số tiền vay: 816.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 10/11/2022 đến ngày 10/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 10, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

12. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001086 ngày 09/11/2022: Số tiền vay: 800.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 09/11/2022 đến ngày 09/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 09, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

13. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001076 ngày 08/11/2022: Số tiền vay: 735.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 08/11/2022 đến ngày 08/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 08, Lãi suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

14. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001067 ngày 07/11/2022: Số tiền vay: 765.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 07/11/2022 đến ngày 07/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 07, Lãi

suất: 9,7%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

15. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001061 ngày 04/11/2022: Số tiền vay: 700.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 04/11/2022 đến ngày 04/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 04, Lãi suất: 9,6%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

16. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001049 ngày 03/11/2022: Số tiền vay: 795.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 03, Lãi suất: 9,6%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

17. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001042 ngày 02/11/2022: Số tiền vay: 511.900.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 02/11/2022 đến ngày 02/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 02, Lãi suất: 9,6%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

18. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001038 ngày 01/11/2022: Số tiền vay: 988.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/05/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 01, Lãi suất: 9,6%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

19. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001035 ngày 31/10/2022: Số tiền vay: 600.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 31/10/2022 đến ngày 30/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 30, Lãi suất: 9,6%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

20. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001028 ngày 28/10/2022: Số tiền vay: 885.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 28, Lãi

suất: 9,1%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

21. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001025 ngày 27/10/2022: Số tiền vay: 741.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 27/10/2022 đến ngày 27/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 27, Lãi suất: 9,1%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

22. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001021 ngày 26/10/2022: Số tiền vay: 749.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 26/10/2022 đến ngày 26/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 26, Lãi suất: 9,1%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

23. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001014 ngày 25/10/2022: Số tiền vay: 755.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 25/10/2022 đến ngày 25/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8 trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 25, Lãi suất: 9,1%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

24. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220001009 ngày 24/10/2022: Số tiền vay: 745.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 24/10/2022 đến ngày 24/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 24, Lãi suất: 9,1%/năm cố định trong 3 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay + 1,3%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

25. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000956 ngày 12/10/2022: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 12/10/2022 đến ngày 12/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 12, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

26. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000951 ngày 11/10/2022: Số tiền vay: 1.489.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 11/10/2022 đến ngày 11/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 11, Lãi

suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

27. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000945 ngày 10/10/2022: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 10/10/2022 đến ngày 10/4/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 10, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

28. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000932 ngày 06/10/2022: Số tiền vay: 752.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 06/10/2022 đến ngày 06/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 06, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

29. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000927 ngày 05/10/2022: Số tiền vay: 738.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 05/10/2022 đến ngày 05/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 05, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

30. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000918 ngày 04/10/2022: Số tiền vay: 756.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 04/10/2022 đến ngày 04/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 04, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

31. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000913 ngày 03/10/2022: Số tiền vay: 740.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 03/10/2022 đến ngày 03/04/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 03, Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

32. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000910 ngày 30/09/2022: Số tiền vay: 755.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 30/09/2022 đến ngày 30/03/2023, Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH T8, Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay, Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 30, Lãi suất:

9,2%/năm, Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

33. Khế ước nhận nợ số 1508-LDS-220000905 ngày 29/09/2022: Số tiền vay: 750.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 29/09/2022 đến ngày 29/03/2023; Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV V vay; Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 29; Lãi suất: 9,2%/năm. Chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay và Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

* Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên gồm:

Tài sản 1: Hợp đồng thế chấp số 161/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 14/10/2019, công chứng tại Văn Phòng C1, ngày 14/10/2019, số công chứng 14703, quyền số 01/2019/TP/CC–SCC/HĐGD: Quyền sử dụng đất diện tích thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m² đất tại khu vực Y, phường L, quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 116051, số vào sổ cấp GCN: CH02752 cấp: 01/07/2014, cập nhật chỉnh lý biến động gần nhất ngày 28/07/2014 và ngày 16/08/2017 tên Trần Tuấn K.

Tài sản 2: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 126/2021/EIBCR-TD/TCTS ngày 17/12/2021, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 17/12/2021, số công chứng 10214, quyền số 01/2021/TP/CC – SCC/HĐGD: Căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 1118, tờ bản đồ số 2, diện tích 3058,1m² tại khu vực 2, phường B, quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 563221, số vào sổ cấp GCN: CH01887, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 03/02/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 04/06/2019, ngày 16/11/2020, ngày 20/11/2020 và ngày 15/12/2021 tên Trần Công L1.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty X1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ Công ty X1 đã quá hạn từ ngày 04/04/2023 (kỳ nộp lãi 24/03/2023) Ngân hàng đã nhiều lần đến làm việc với Công ty X1 yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, Công ty X1 đã đóng cửa ngưng hoạt động và vẫn chưa thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 23/05/2023 Công ty X1 còn nợ Ngân hàng số tiền là: 27.668.698.763 đồng, trong đó gốc: 27.000.000.000 đồng, lãi: 668.698.763 đồng.

Đến ngày 31/12/2024, Công ty X1 đã thanh toán một phần nợ gốc 18.729.000.000 đồng và Ngân hàng giải chấp tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 1118, tờ bản đồ số 2, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty X1 trả nợ tính đến ngày 12/01/2025 là 15.534.294.320 đồng, trong đó gốc 8.271.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.902.041.800 đồng, lãi quá hạn 2.361.252.520 đồng và lãi đến khi thanh toán xong

nợ. Trường hợp Công ty X1 không trả hết nợ thì được phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng là quyền sử dụng đất thửa số 7, tờ bản đồ 19, tọa lạc khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02752 cấp ngày 01/7/2014. Ngoài ra, Ngân hàng còn khởi kiện bổ sung yêu cầu huỷ các hợp đồng mua bán nhà đất liên quan đến tài sản thế chấp (*bút lục: 597, 514*).

** Bị đơn Công ty TNHH MTV X1, người đại diện theo pháp luật ông Trần Tuấn K: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn K: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé N1: vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L1 trình bày: ông Lập L6 chủ quyền sử dụng đất thửa 1118, tờ bản đồ số 2, tọa lạc phường B, quận C, ông L1 có thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay cho Công ty X1 do Trần Tuấn K làm chủ. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để ông L1 giữ lại tài sản (*bút lục: 364*).*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thanh T1, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 12/6/2017, bà T1 có ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông Trần Tuấn K căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/6/2017, bà T1 đã đưa trước cho ông K số tiền 220.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong 60 ngày sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình bà đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho bà T1.

Vì vậy, bà T1 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 6 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho bà T1 và bà T1 thanh toán 500.000.000 đồng còn lại cho ông K (*bút lục: 463, 406*).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Ông P là chồng của bà T1, vợ chồng ông P mua nhà đất của ông K và bà N1. Ý kiến như yêu cầu của bà T1 (*bút lục: 353*).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu T2, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Ông T2 là em của bà T1, đang sống tại nhà của bà T1. Ý kiến như yêu cầu của bà T1 (bút lục: 355).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiên N2, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Bà N2 là em của bà T1, đang sống tại nhà của bà T1. Ý kiến như yêu cầu của bà T1 (bút lục: 354).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc H1, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Bà H1 là em của bà T1, đang sống tại nhà của bà T1. Ý kiến như yêu cầu của bà T1 (bút lục: 352).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu L3, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Ông L3 là em của bà T1, đang sống tại nhà của bà T1. Ý kiến như yêu cầu của bà T1 (bút lục: 351).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 29/11/2018, ông H2, bà K1 có ký hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 540.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/11/2018, ông H2, bà K1 đã đưa trước cho ông K số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông H2, bà K1 đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông H2.

Vì vậy, ông H2, bà K1 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 4 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông H2, bà K1 và ông, bà đồng ý thanh toán 400.000.000 đồng còn lại cho ông K, bà N1 (bút lục: 404, 459).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ1, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 14/8/2017, ông Đ1 có ký hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô số 05 thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 560.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/8/2017, ông Đ1 đã đưa trước cho ông K số tiền 130.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông Đ1.

Vì vậy, ông Đ1 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 9 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông Đ1 và ông Đ1 đồng ý thanh toán 490.000.000 đồng còn lại cho ông K, bà N1 (bút lục: 403, 441).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L4, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Bà L4 là vợ của ông Đ1, ý kiến như yêu cầu của ông Đ1 (bút lục: 347).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3, có người đại diện theo uỷ quyền ông Liêu Thái H, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 03/10/2018, ông K2, bà T3 có ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 690.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 03/10/2018, ông K2 và bà T3 đã đưa trước cho ông K số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông K2 đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông K2, bà T3.

Vì vậy, ông K2, bà T3 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 9 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông K2, bà T3 và ông, bà đồng ý thanh toán 490.000.000 đồng còn lại cho ông K, bà N1 (bút lục: 405, 449).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng K3 trình bày:*

Ông K3 là em của bà T3, có ở nhờ nhà của bà T3. Xin không tham gia tố tụng (bút lục 359).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Ngọc P1, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 10/01/2017, bà P1 có ký hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô số 05 thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 550.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/10/2017, bà P1 đã đưa trước cho ông K số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất cho bà P1. Từ đó đến nay gia đình bà P1 đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay bà P1 được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho bà P1.

Vì vậy, bà P1 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 5 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho bà P1 và bà P1 sẽ thanh toán 150.000.000 đồng còn lại cho ông K và bà N1 (bút lục: 410, 453).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T4, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Ông T4 là chồng của bà P1, ý kiến như yêu cầu của bà P1 (bút lục: 343).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn G, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 07/6/2019, ông G có ký hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng ông Trần Tuấn K căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 540.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/6/2019, ông G đã đưa trước cho ông K số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong 60 ngày sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông G đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông G.

Vì vậy, ông G có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 8 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông G và ông G đồng ý thanh toán 440.000.000 đồng còn lại cho ông K (bút lục: 409, 456).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 04/10/2017, ông T5 có ký hợp đồng mua bán nhà đất vợ chồng ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 815.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/10/2017, ông T5 đã đưa trước cho ông K số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán trong 60 ngày sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty X1 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông T5.

Vì vậy, ông T5 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 7 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông T5 và ông đồng ý thanh toán 515.000.000 đồng còn lại cho ông K, bà N1 (bút lục: 407, 445).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng N3 trình bày:*

Bà N3 là con của ông T5, ở chung nhà ông T5 để đi làm. Mong muốn ông T5 được sở hữu căn nhà đã ký với ông K. Xin vắng mặt (bút lục: 219-218).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Anh T6 trình bày:*

Bà T6 là cháu của ông T5, ở nhờ nhà ông T5 để đi học. Mong muốn ông T5 được sở hữu căn nhà đã ký với ông K. Xin vắng mặt (bút lục: 215-214).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thuận A1 trình bày:*

Bà A1 là cháu của ông T5, ở nhờ nhà ông T5 để đi học. Mong muốn ông T5 được sở hữu căn nhà đã ký với ông K. Xin vắng mặt (bút lục: 212, 210).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T7, có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2, ông Liêu Thái H trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông T5.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:*

Vào ngày 24/8/2017, ông S, bà H3 có ký hợp đồng mua bán nhà đất vợ chồng ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều căn nhà và đất có diện tích 45m², tại Lô S thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C với giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/8/2017, ông S, bà H3 đã đưa trước cho ông K số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông K làm xong thủ tục sang tên tài sản nhà đất. Từ đó đến nay gia đình ông S, bà H3 đã sinh sống ổn định trên căn nhà và đất này không có tranh chấp với ai. Nay được biết Tòa án nhân dân quận Cái Răng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản có nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công Tuấn K5 và vợ chồng ông K, bà N1 đã thế chấp phần đất đã bán cho ông S.

Vì vậy, ông S, bà H3 có đơn yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 vô hiệu do trái pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 45m², lô số 8 thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19 cho ông S, bà H3 và ông, bà đồng ý thanh toán 550.000.000 đồng còn lại cho ông K, bà N1 (*bút lục: 408, 437*).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, Ngô Thị Thu H5 trình bày:*

Vào năm 2014, ông Trần Tuấn K có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 174, tờ bản đồ 19, tại khu vực Y, phường L, quận C giá 241.200.000 đồng, có làm hợp đồng là 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu, ông K có nói là vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, để một thời gian rút về sẽ làm thủ tục sang tên. Trong quá trình về ở, thì ông H4 đã thuê Công ty ông K nâng cấp thêm chi phí 350.000.000 đồng. Đến năm 2015, ông K nói còn đất ngoài lộ đường N thuộc khu vực Y, phường L, quận C chưa xây dựng kê trao đổi, ông K sẽ xây dựng phần thô còn phần hoàn thiện thì ông H4 tự làm. Thoả thuận đổi nhà thì trừ tiền đã trả 2 lần là: 241.200.000 + 350.000.000 = 591.200.000 đồng. Đầu năm 2016 thì ông K đã giao nhà cho ông H4.

Đồng thời, thời điểm năm 2014 ông H4 có bàn với ông K cho gửi 02 chiếc xe tải vào Công ty ông K thì ông K đồng ý và kêu ông H4 đừng mua xe mà đưa tiền cho ông K để ông K mua vì ông K là doanh nghiệp mua kinh doanh sẽ được triết khấu. Nhưng lúc này, ông H4 không có tiền nên có hỏi em ruột ông K tên M là Giám đốc Công ty TNHH C2 ở phường L 300.000.000 đồng, số tiền trên ông K kêu đưa cho Đặng Hữu D là Kế toán trưởng của Công ty ông K. K nói mỗi tháng 02 chiếc xe là 20.000.000 đồng, sau khi trừ tiền vay mua xe số tiền còn lại ông K sẽ trừ vào phần tiền xây thô nhà cho ông H4. Số tiền 300.000.000 đồng của M thì ông H4 giao nhót cho Công ty của M trừ dần. Đồng thời năm 2016 để có nguồn thu nhập trang trải cuộc sống gia đình hàng ngày với thời điểm này ông H4 làm việc ở Công an quận

C, cơ quan quy định không được hùn hạp làm kinh tế đối với doanh nghiệp, nên ông H4 có kê rề là Nguyễn Khánh D1, đứng ra hỏi K gửi 01 chiếc tải K đồng ý và ông H4 đưa con rề là 250.000.000 đồng, K tự mua xe trả góp và hàng tháng K trả 6.000.000 đồng sau khi trừ tiền mua xe trả góp, số tiền đó do Võ Thị Ngọc B1 - Kế toán của Công ty K6 nhận. Kiệt trả được cho đến năm 2020 thì không trả nữa cho đến nay. Như vậy tổng số tiền ông H4 đã đưa cho K là cộng chung 3 khoản là 841.200.000 đồng.

Vì vậy, ông H4, bà H5 có đơn yêu cầu độc lập tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên, tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp (*bút lục: 402, 492, 498, 507*).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Chí L5 trình bày:* Ông L5 xin không tham gia tố tụng, vụ việc của ông sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

** Vụ án được Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X.

Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2025 với số tiền là 15.589.349.038 đồng (Mười lăm tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, không trăm ba mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 8.232.852.438 đồng (Tám tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng), tiền lãi trong hạn là 4.901.268.951 đồng (Bốn tỷ, chín trăm lẻ một triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi một đồng), lãi quá hạn là 2.455.227.649 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng). Ngoài ra, kể từ ngày 29/4/2025, bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký nêu trên trên số nợ gốc còn nợ cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cụ thể là quyền sử dụng đất diện tích thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 116051, sổ vào sổ cấp GCN: CH02752 cấp: 01/07/2014, cập nhật chỉnh lý biến động gần nhất ngày 28/07/2014 và ngày 16/08/2017 tên Trần Tuấn K theo hợp đồng thế chấp số 161/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 14/10/2019 được công chứng tại

Văn Phòng C1, ngày 14/10/2019, số công chứng 14703, quyền số 01/2019/TP/CC–SCC/HĐGD.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 1118, tờ bản đồ số 2, diện tích 3058,1m² tại khu vực 2, phường B, quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 563221, số vào sổ cấp GCN: CH01887, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 03/02/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 04/06/2019, ngày 16/11/2020, ngày 20/11/2020 và ngày 15/12/2021 tên Trần Công L1.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Trần Tuấn K và ông Trần Văn H4.

Trường hợp tài sản thế chấp trên phát mãi nếu không đủ thanh toán nợ, lãi thì bị đơn và các đương sự có liên quan phải đưa thêm tài sản khác tiếp tục phát mãi để thu cho đến khi trả hết nợ cho nguyên đơn.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H4, bà Ngô Thị Thu H5 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên, tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/8/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ1 và ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 03/10/2018 giữa ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/6/2019 giữa ông Thái Văn G với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/6/2017 giữa bà Ngô Thanh T1 với ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/11/2018 giữa ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/01/2017 giữa bà Tạ Ngọc P1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn T5 với ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/8/2017 giữa ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Huỳnh Văn Đ1 số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho Thái Văn G số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho bà Ngô Thanh T1 số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 đã cho ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho bà Tạ Ngọc P1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Nguyễn Văn T5 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm thi thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Do các đương sự không yêu cầu trưng cầu định giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho nên Hội đồng xét xử tách yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ kiện khác nếu các đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí trích do, chi phí thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/9/2025: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có: Bà Ngô Thanh T1, bà Tạ Ngọc P1, ông Thái Văn G, ông Huỳnh Văn Đ1, ông Lê Thanh S1, bà Nguyễn Thị Cẩm H3, bà Phan Ngọc K4, ông Bùi Quang H2, ông Nguyễn Văn T5, ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, cụ thể như sau:

1. Không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Yêu cầu tuyên bộ vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và Công ty X1 liên quan đến thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.1. Bà Ngô Thanh T1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 500.000.000 đồng.

3.2. Bà Tạ Ngọc P1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

3.3. Ông Thái Văn G yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 440.000.000 đồng.

3.4. Ông Huỳnh Văn Đ1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 430.000.000 đồng.

3.5. Ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Cẩm H3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện

tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 550.000.000 đồng.

3.6. Ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 400.000.000 đồng.

3.7. Ông Nguyễn Văn T5 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 515.000.000 đồng.

3.8. Ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 490.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

** Luật sư Nguyễn Thị Mỹ L2 là Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 và cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 có kháng cáo trình bày quan điểm: Bà L2 nêu các căn cứ đề nghị xem xét công nhận các hợp đồng mua bán nhà giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với ông K, bà N1 và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông K, bà N1 đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ 19, tọa lạc khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02752 cấp ngày 01/7/2014.*

+ Khi ông K mang tài sản đi thế chấp là không đúng bởi lẽ tài sản này ông K, bà N1 đã bán cho các hộ dân, các hộ dân đã thanh toán được một phần và họ đã dọn vào ở, sinh sống tại đây thể hiện qua phiếu đóng tiền điện, nước.

+ Khi Ngân hàng đi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng đã không làm rõ những người đang sinh sống tại đây. Ngân hàng cho rằng có đi thẩm định và hỏi những người dân nhưng những hộ dân đang sinh sống trên phần đất này đều không biết việc ông K, bà N1 mang tài sản đi thế chấp. Việc Ngân hàng thế chấp tài sản của ông K, bà N1 là trái quy định của pháp luật.

Đồng thời: *Luật sư Nguyễn Thị Mỹ L2 là Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Kiến nghị Tòa án xem xét chuyển hồ sơ vụ án qua Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an thành phố C để xem xét xử lý hình sự vì có dấu hiệu hình sự đối với hành vi gian dối của ông K, bà N1 trong quá trình mua bán đất với 10 hộ dân và thủ tục thế chấp đối với ngân hàng.

+ Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà N1 cho rằng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải thêm tiền là không đúng bởi lẽ trong các hợp đồng mua bán nhà ở không có đề cập đến vấn đề này.

Đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo đã nêu.

* *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 là ông Liêu Thái H trình bày bổ sung*: Ông H đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng mua bán, nhà ở cho các hộ dân, đề nghị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và ông K, bà N1 bởi lẽ các hợp đồng mua bán đất, nhà ở của các hộ đã được thực hiện, việc ký kết các hợp đồng mua bán đều được các bên thừa nhận, đây là giao dịch có điều kiện cho nên không cần tuân thủ về hình thức, không cần công chứng chứng thực theo quy định. Hiện nay các hộ dân đang có nhu cầu về chỗ ở, sinh hoạt. Do đó, đề nghị xem xét công nhận các hợp đồng mua bán nhà, đất này cho các hộ dân. Căn cứ vào giải đáp số 02 năm 2021 và Công văn số 64 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này Ngân hàng không được xem là ngay tình, ngoài ra Ngân hàng cũng không có quyền yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các hộ dân với ông K, bà N1. Từ những căn cứ nêu trên ông H đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận các hợp đồng mua bán nhà, đất và ổn định chỗ ở cho các hộ dân.

* *Đại diện nguyên đơn*: Bản án sơ thẩm đã đánh giá đúng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra là không có căn cứ để xem xét. Do đó, phía nguyên đơn đề nghị: Bác kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ như sau*:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự và diễn biến

tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên nhận thấy: Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) nhưng diện tích sử dụng của những người có nhà trên đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C. Do đó việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 là không có cơ sở chấp nhận. Các hợp đồng mua bán nhà, đất này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đề nghị: bác toàn bộ yêu cầu do không có căn cứ.

Trong trường hợp tiếp tục yêu cầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có thể thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra, đối với án phí phúc thẩm: Trường hợp này vợ chồng cùng ký tên được xem là đơn kháng cáo chung trong một vụ án phúc thẩm, mức án phí trong vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng cho toàn bộ đơn, không tính gấp đôi cho từng người nên đề nghị đối với việc tạm ứng mà án sơ thẩm đã cho nộp xử lý theo quy định tại Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 cho phù hợp.

Từ các phân tích nêu trên, các đương sự kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì thêm mới nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo: Giữ Y bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ vào đơn khởi kiện thì quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất” được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm nhận định chỉ có quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng là chưa đầy đủ, cần thiết phải xác định lại cho đủ.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Tuấn K, Trần Thị Bé N1, Trần Công L1, Nguyễn Thị Kim L4; Nguyễn Đăng K3, Ngô Thị Thu H5, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Huỳnh Văn P, Ngô Hữu T2, Lê Thị Thiên N2, Lê Thị Ngọc H1, Ngô Hữu L3, Nguyễn Hồng N3, Lê Anh T6, Nguyễn Thuận A1, Nguyễn Chí L5 có yêu cầu xin vắng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] *Về thủ tục kháng cáo*: Sau khi xét xử xong những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Các đương sự kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật. Lần lượt phân tích từng vấn đề liên quan:

[4] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[4.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo có nội dung tương tự nhau đó là: Không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và Công ty X1 liên quan đến thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại các lô nền mà họ đang quản lý sử dụng trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m² tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

[4.2] Thấy rằng: Về hình thức và nội dung của các hợp đồng mua bán nhà, đất được ký từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 không tuân thủ theo quy định của pháp luật được quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.3] Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19 diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) nhưng diện tích sử dụng của những người có nhà trên đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

[4.4] Do đó việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 là không có cơ sở chấp nhận. Các hợp đồng mua bán nhà, đất này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

[4.6] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa cấp sơ thẩm đã giải thích cho bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiểu rõ về quy định của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá hoặc ra Quyết định trưng cầu về giá để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà các bên đã giao nộp để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/8/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ1 và ông Trần Tuấn K, ông Đ1 đã trả cho ông K số tiền 130.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 03/10/2018 giữa ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1. Ông K2, bà T3 đã trả cho ông K số tiền 200.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/6/2019 giữa ông Thái Văn G với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1. Ông G đã trả cho ông K số tiền 100.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/6/2017 giữa bà Ngô Thanh T1 với ông Trần Tuấn K. Bà T1 đã trả cho ông K số tiền 220.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/11/2018 giữa ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1. Ông H2, bà K1 đã trả cho ông K số tiền 140.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/01/2017 giữa bà Tạ Ngọc P1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1. Bà P1 đã trả cho ông K số tiền 400.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn T5 với ông Trần Tuấn K. Ông T5 đã trả cho ông K số tiền 300.000.000 đồng.

+ Đối với hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/8/2017 giữa ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1. Ông S, bà H3 đã trả cho ông K số tiền 250.000.000 đồng.

[4.7] Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà N1 thừa nhận có nhận số tiền mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thanh toán như trình bày. Lời thừa nhận này là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, buộc ông K, bà N1 trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền mà họ đã thanh toán cho ông K, bà N1 cụ thể như sau:

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Huỳnh Văn Đ1 số tiền 130.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 số tiền 200.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho Thái Văn G số tiền 100.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho bà Ngô Thanh T1 số tiền 220.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 đã cho ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 số tiền 140.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho bà Tạ Ngọc P1 số tiền 400.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Nguyễn Văn T5 số tiền 300.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 số tiền 250.000.000 đồng.

Do các đương sự không yêu cầu trưng cầu định giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho nên cấp sơ thẩm tách yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ kiện khác nếu các đương sự có yêu cầu là phù hợp.

[5] Trong kháng cáo phía các đương sự yêu cầu công nhận hợp đồng và tiếp tục trả tiền cho các Hợp đồng này cho ông K và bà N1:

Theo đó:

- Bà Ngô Thanh T1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 500.000.000 đồng.

- Bà Tạ Ngọc P1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

- Ông Thái Văn G yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 440.000.000 đồng.

- Ông Huỳnh Văn Đ1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 430.000.000 đồng.

- Ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Cẩm H3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 550.000.000 đồng.

- Ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 400.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T5 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 515.000.000 đồng.

- Ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất diện tích 45m² tại Lô S, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà T1 đồng ý trả cho ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều số tiền còn lại là 490.000.000 đồng.

Như đã phân tích nêu trên Các hợp đồng mua bán nhà, đất này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

Đối với giải quyết yêu cầu của người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo thì thấy rằng: việc chuyển hồ sơ vụ án qua Cơ quan Cảnh sát điều tra, Công an thành phố C để xem xét xử lý vì cho rằng có dấu hiệu hình sự đối với hành vi gian dối của ông K, bà N1 trong quá trình mua bán đất với 10 hộ dân và thủ tục thế chấp đối với ngân hàng thì không thuộc phạm vi giải quyết vụ án vì đây là tranh chấp trong dân sự.

[6] Như đã phân tích trên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và có hiệu lực pháp luật cho nên yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 14/10/2019 là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa thêm được chứng cứ nào thêm mới nên không có căn cứ để chấp nhận,

[8] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm phải chịu án phí. Cấp sơ thẩm buộc những người này mỗi người nộp tạm ứng kháng cáo là 2.000.000 đồng. Trong trường hợp này vợ chồng cùng ký tên được xem là đơn kháng cáo chung trong một vụ án phúc thẩm, mức án phí trong vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng cho toàn bộ đơn, không tính gấp đôi cho từng người nên đề nghị đối với việc tạm ứng mà án sơ thẩm đã cho nộp xử lý theo quy định tại Điều 28 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 như Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên quan điểm của Viện kiểm sát được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Giữ Y Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2025/KDTM-ST, ngày 06/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ):

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2025 với số tiền là 15.589.349.038 đồng (Mười lăm tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, không trăm ba mươi tám đồng), trong đó tiền gốc là 8.232.852.438 đồng (Tám tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng), tiền lãi trong hạn là 4.901.268.951 đồng (Bốn tỷ, chín trăm lẻ một triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi một đồng), lãi quá hạn là 2.455.227.649 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng). Ngoài ra, kể từ ngày 29/4/2025, bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ đã ký nêu trên trên số nợ gốc còn nợ cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cụ thể là quyền sử dụng đất diện tích thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Phường C, thành phố Cần Thơ). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 116051, số vào sổ cấp GCN: CH02752 cấp: 01/07/2014, cập nhật chỉnh lý biến động gần nhất ngày 28/07/2014 và ngày 16/08/2017 tên Trần Tuấn K theo hợp đồng thế chấp số 161/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 14/10/2019 được công chứng tại Văn Phòng C1, ngày 14/10/2019, số công chứng 14703, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 1118, tờ bản đồ số 2, diện tích 3058,1m² tại khu vực 2, phường B, quận C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC563221, số vào sổ cấp GCN: CH01887, nơi cấp: UBND quận U, thành phố Cần Thơ, ngày cấp: 03/02/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 04/06/2019, ngày 16/11/2020, ngày 20/11/2020 và ngày 15/12/2021 tên Trần Công L1.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Trần Tuấn K và ông Trần Văn H4.

Trường hợp tài sản thế chấp trên phát mãi nếu không đủ thanh toán nợ, lãi thì bị đơn và các đương sự có liên quan phải đưa thêm tài sản khác tiếp tục phát mãi để thu cho đến khi trả hết nợ cho nguyên đơn.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H4, bà Ngô Thị Thu H5 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên, tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1.

3. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng mua bán nhà đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 694,5m², loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/8/2017 giữa ông Huỳnh Văn Đ1 và ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 03/10/2018 giữa ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/6/2019 giữa ông Thái Văn G với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/6/2017 giữa bà Ngô Thanh T1 với ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 29/11/2018 giữa ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 10/01/2017 giữa bà Tạ Ngọc P1 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn T5 với ông Trần Tuấn K bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

+ Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 24/8/2017 giữa ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 với ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu:

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Huỳnh Văn Đ1 số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Trương Quốc K2, bà Nguyễn Thị Bảo T3 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho Thái Văn G số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho bà Ngô Thanh T1 số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị Bé N1 đã cho ông Bùi Quang H2, bà Phan Ngọc K1 số tiền 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho bà Tạ Ngọc P1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K trả cho ông Nguyễn Văn T5 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

+ Buộc ông Trần Tuấn K, bà Trần Thị B Nhiều trả cho ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Cẩm H3 số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Do các đương sự không yêu cầu trưng cầu định giá và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho nên Hội đồng xét xử tách yêu cầu bồi thường thiệt hại thành vụ kiện khác nếu các đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đối với số tiền 7.775.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn phải chịu chi phí này. Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại số tiền 7.775.000 đồng (Bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn ở giai đoạn thi hành án. Đối với số tiền 8.656.000 đồng (Tám triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng) mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp gồm Ngô Thanh T1, Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1, Huỳnh Văn Đ1, Trương Quốc K2, Tạ Ngọc P1, Thái Văn G, Nguyễn Văn T5, Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 đã nộp tạm ứng do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận cho nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí này. Ghi nhận người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp và chi xong.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp 123.589.300 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 67.500.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003016 ngày 30/10/2023 và số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003948 ngày 10/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị Thu H5 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 25/10/2024 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003932 ngày 05/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 12.300.000 đồng (Mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003357 ngày 11/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà T1 được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Quang H2, Phan Ngọc K1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 10.300.000 đồng (Mười triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003375 ngày 15/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà K1, ông H2 được nhận lại số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thái Văn G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 11.100.000 đồng (Mười một triệu, một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003373 ngày 15/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông G được nhận lại số tiền 10.800.000 đồng (Mười triệu, tám trăm nghìn).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Ngọc P1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 4.050.000 đồng (Bốn triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003374 ngày 15/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà P1 được nhận lại số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Quốc K2, Nguyễn Thị Bảo T3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 12.100.000 đồng (Mười hai triệu, một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003371 ngày 15/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận

Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà T3, ông K2 được nhận lại số tiền 11.800.000 đồng (Mười một triệu, tám trăm nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T5 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 12.600.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003377 ngày 15/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông T5 được nhận lại số tiền 12.300.000 đồng (Mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Đ1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 10.900.000 đồng (Mười triệu, chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003359 ngày 12/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông Đ1 được nhận lại số tiền 10.600.000 đồng (Mười triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thành S, Nguyễn Thị Cẩm H3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 13.300.000 đồng (Mười ba triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003354 ngày 11/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông S, bà H3 được nhận lại số tiền 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Tuấn K, Trần Thị Bé N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà ông K, bà N1 phải trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ thể ông K phải chịu số tiền là 52.350.000 đồng (Năm mươi hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng), bà N1 phải chịu số tiền 22.350.000 đồng (Hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bà Ngô Thanh T1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001600 ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí.

Ông Bùi Quang H2 và bà Phan Ngọc K1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001608 ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà Phan Ngọc K1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001607

ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ).

Ông Thái Văn G phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001610 ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí.

Bà Tạ Ngọc P1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001599 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí.

Ông Trương Quốc K2 và bà Nguyễn Thị Bảo T3 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001606 ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà Nguyễn Thị Bảo T3 được nhận lại ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001605 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ).

Ông Nguyễn Văn T5 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001603 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí.

Ông Huỳnh Văn Đ1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001609 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí.

Ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Cẩm H3 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001602 ngày 26/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí. Bà Nguyễn Thị Cẩm H3 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001601 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 12/3/2026).

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang