TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH V**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 530/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 9 -2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Đặng Văn H1

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy T2 - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T2 Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2025/TLPT- DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 424/2025/QĐ–PT ngày 21 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1937 (chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K1:

1.1. Bà Nguyễn Thị K2 (chết năm 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị K2:

1.1.1. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 01, ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là Số 01, ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.2. Bà Trương Thị Bích T1, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.3. Ông Trương Văn Ngọc T2, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.4. Ông Trương Văn Vũ S2, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.5. Ông Trương Văn M1, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.6. Ông Trương VănN1, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp Long Thuận, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp Long Thuận, phường AH, tỉnh V).

1.1.7. Bà Trương Thị Mỹ T2, sinh năm 1985; Địa chỉ: B2/19, tổ 2, ấp 2, xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B2/19, tổ 2, ấp 2, xã Hưng Long, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.1.8. Bà Trương Thị Mỹ T11, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp Tân Điền 2, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp Tân Điền 2, phường AH, tỉnh V).

1.1.9. Bà Trương Thị Thúy Hằng, sinh năm 1991; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.1.10. Ông Trương Hoàng B, sinh năm 1993; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.2. Bà Nguyễn Thị AX1, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp Phú Thứ Trong, xã Thuận Điền, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp Phú Thứ Trong, xã Lương Phú, tỉnh V).

1.3. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.4. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.5. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1964 (chết năm 2011);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H3:

1.5.1. Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1986;

Địa chỉ thường trú: thôn T2 Lâm, xã An Thịnh, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T2 Lâm, xã Trung Kênh, tỉnh Bắc Ninh).

Địa chỉ tạm trú: thôn Bằng Công, xã Kiên Thành, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Bằng Công, xã Kiên Lao, tỉnh Bắc Ninh).

1.5.2. Ông Nguyễn Kha L, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.5.3. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1995; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.6. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.7. Bà Nguyễn Thị TH3, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

1.8. Ông Nguyễn Văn Nh4, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

2. Bà Nguyễn Thị AX1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp Phú Thứ Trong, xã Thuận Điền, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp Phú Thứ Trong, xã Lương Phú, tỉnh V).

3. Ông Trần Văn V3, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp Phú Thứ Trong, xã Thuận Điền, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp Phú Thứ Trong, xã Lương Phú, tỉnh V).

4. Ông Nguyễn Kha L4, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp PH, xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp PH, phường AH, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V3, bà AX1, bà TH3, bà NH3, bà L2, ông Nh4, bà Tư, ông Kha Ly, bà Dương, bà Bích T1: Ông Huỳnh Minh Tuấn, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp Hưng Qúi, xã Hưng Phong, huyện GT, tỉnh E (nay là Ấp Hưng Qúi, xã Phước Long, tỉnh V). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Văn N1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 279D2, ấp Bình Thạnh, xã Bình Phú, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 279D2, ấp Bình Thạnh, phường E, tỉnh V). (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân Hàng B(VPBank);

Trụ sở: Số 89, Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (nay là Số 89, Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng:

- Ông Võ Phước Giàu – Chuyên viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ Pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 3; Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, số 353 Nguyễn Văn Cừ, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Ông Nguyễn Thế Anh – Trưởng Bộ pH3 xử lý nợ - Phòng xử lý nợ Pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 3; Địa chỉ liên hệ: Tầng 1, số 96 đường Cao Thắng, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Công Ty A.

Trụ sở: ấp 2 (thửa đất số 480, tờ bản đồ 4), xã SP, huyện GT, tỉnh E (nay là ấp 2 (thửa đất số 480, tờ bản đồ 4), phường AH, tỉnh V).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn N1, sinh năm 1987; Địa chỉ: 279D2, ấp Bình Thạnh, xã Bình Phú, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 279D2, ấp Bình Thạnh, phường E, tỉnh V). (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ngân Hàng B(VPBank).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Huỳnh Minh Tuấn trình bày:

Bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị AX1, ông Trần Văn V3 và ông Nguyễn Kha Ly là người thân trong gia đình. Từ năm 2019 đến năm 2020, bà K1, bà AX1,

ông V3 và anh Ly cùng nhau thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 05 thửa đất cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E với giá 1.950.000 đồng/1m^2, cụ thể:

- Ngày 23/12/2019, ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 43, diện tích 1.055,2 m^2 với giá 2.057.640.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngày 30/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

- Ngày 16/6/2020, bà Nguyễn Thị K1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 622, diện tích 2.105,7m^2; thửa 623, diện tích 1.954,1m^2; thửa 28, diện tích 966m^2 với giá 9.800.310.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Ngày 30/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

- Ngày 07/7/2020, ông Nguyễn Kha Ly ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 624, diện tích 1.439,8m^2 với giá 2.807.610.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Ngày 15/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

Do là người trong gia đình nên việc thỏa thuận chuyển nhượng 05 thửa đất và nH3 tiền đều thỏa thuận chung; trong đó hai bên thỏa thuận: ông N1 đặt cọc trước cho bên bán số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại được tính theo diện tích sổ mới và ông N1 sẽ T2 toán đủ sau khi ông N1 được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất (bên bán sẽ trừ lại 2% giá trị hợp đồng cho bên mua nộp thuế). Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bên bán đã thực hiện theo đúng thỏa thuận và ông N1 được cấp Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất. Lúc này, ông N1 chỉ mới T2 toán cho bên bán số tiền là 2.165.560.000 đồng nên bên bán vẫn giữ Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất của ông N1 để chờ ông N1 T2 toán. Đến ngày 18/8/2020, ông N1 đến gặp bên bán thỏa thuận cho ông nH3 Bản chính Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất để ông thuận tiện làm ăn và ông sẽ trả tiền cho bên bán. Bên bán đồng ý nên hai bên có làm giấy tay thỏa thuận có tiêu đề: "Biên nH3 về việc T2 toán tiền đất" có chữ ký của ông N1, anh Kha và anh Ly. Tuy nhiên, sau khi nH3 được bản chính Giấy chứng nH3 quyền sử dụng 05 thửa đất thì ông N1 cũng không T2 toán số tiền còn lại cho bên bán theo thỏa thuận. Đến ngày 05/02/2021, tại Văn phòng công chứng Tín Hữu, ông N1 tiếp tục ký tên vào giấy nH3 nợ, thừa nH3 còn nợ bên bán số tiền 12.500.000.000 đồng. Cùng ngày 05/02/2021, ông N1 tiếp tục làm biên bản xác định công nợ và cam kết đến ngày 12/3/2021 sẽ trả tất số tiền 12.500.000.000 đồng. Đến ngày 18/3/2021, ông N1 chỉ chuyển khoản trả thêm được số tiền 1.500.000.000 đồng thì ngưng không trả nữa nên nguyên đơn đã khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị K1 đã chết ngày 27/6/2021. Bà K1 có 08 người con gồm:

1. Bà Nguyễn Thị K2 (bà K2 chết ngày 23/4/2020; chồng bà K2 là ông Trương Văn H1 và có 09 người con: Chị Trương Thị Bích T1, ông Trương Văn Ngọc T2, ông Trương Văn Vũ Sơn, ông Trương Văn M1, ông Trương VănN1, bà Trương Thị Mỹ T2, bà Trương Thị Thúy Hằng, ông Trương Hoàng Bảo);

2. Bà Nguyễn Thị AX1;

3. Bà Nguyễn Thị Tư;

4. Bà Nguyễn Thị L2;

5. Ông Nguyễn Văn H3 (ông H3 chết có 03 người con gồm: Ông Nguyễn Minh Kha, ông Nguyễn Kha Ly, bà Nguyễn Thị Thùy Dương);

6. Bà Nguyễn Thị NH3;

7. Bà Nguyễn Thị TH3;

8. Ông Nguyễn Văn Nh4.

Tại "Biên nH3 về việc T2 toán tiền đất" ngày 18/8/2020 "Giấy nH3 nợ" và "Biên bản xác định công nợ tiền mua đất" cùng ngày 05/02/2021; ông N1 đã nhiều lần cam kết trả tất số tiền còn lại, nếu không đúng hẹn T2 toán thì bên bên bán có quyền khởi kiện ông N1 ra tòa yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán, trả lại đất cho bên bán. Do ông N1 đã vi phạm nghĩa vụ T2 toán nên nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa ông V3, bà AX1 với ông N1 đối với thửa đất 43, diện tích 1.055,2m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2020 giữa bà K1 với ông N1 đối với các thửa đất: 622, diện tích 2.105,7m^2; thửa 623, diện tích 1.954,1m^2 và thửa 28, diện tích 966m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa ông Kha Ly với ông N1 đối với thửa đất 624, diện tích 1.439,8m^2.

- Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa VPBank Chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Văn N1 được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (số công chứng: 13202, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa đất số 28, 43, 622, 623, 624 cùng tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E vô hiệu.

Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu là do ông N1 đã nhiều lần vi phạm thỏa thuận trả tiền đã cam kết với nguyên đơn; ông N1 cố tình che giấu thông tin ông còn nợ tiền 05 thửa đất này để đi thế chấp vay vốn Ngân hàng; phần đất này nguyên đơn vẫn đang quản lý sử dụng, trên đất còn có nhà nhưng Ngân hàng không khảo sát, thẩm định tài sản mà vẫn ký hợp đồng thế chấp. Sau khi Ngân hàng biết 05 thửa đất ông N1 thế chấp đang có tranh chấp tại Tòa án nhưng Ngân hàng vẫn cho Công ty Thành Vươn vay là không phù hợp.

- Điều chỉnh Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất từ ông N1 trả lại cho bà K1,

bà AX1, ông V3 và ông Kha Ly như trước khi chuyển nhượng. Bà K1 đã chết nên phần đất của bà K1 người thừa kế của bà K1 thống nhất sẽ do ông Nguyễn Văn Nh4 đại diện đứng tên quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn đồng ý liên đới trả lại cho ông N1 số tiền đã nH3 là 3.665.560.000 đồng. Các khoản thuế, lệ phí khi ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất hai bên thống nhất là ông N1 chịu và ông N1 đã nộp các khoản tiền này. Đối với các khoản thuế thu nhập cá nhân và lệ phí chuyển nhượng tổng cộng là 35.645.905 đồng do ông N1 nộp (trong đó: thửa 28 là 16.064.100 đồng; thửa 43 là 2.500.000 đồng; thửa 622 là 7.645.715 đồng; thửa 623 là 3.892.860 đồng; thửa 624 là 5.543.230 đồng) thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các nguyên đơn không có tranh chấp tài sản trên đất. Từ lúc thỏa thuận chuyển nhượng đến nay, ông N1 vẫn chưa vào đất để canh tác, chưa đầu tư bất kỳ tài sản nào trên đất, tất cả các hoa màu và vật kiến trúc trên đất là của các nguyên đơn. Hiện trạng đất từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đến nay vẫn không thay đổi. Các nguyên đơn đồng ý với định giá ngày 27/12/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện GT và yêu cầu Tòa án căn cứ vào giá này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của Ngân Hàng B(VPBank) là ông Võ Phước Giàu trình bày:

Công Ty A (gọi tắt là Công ty Thành Vươn) vay vốn tại VPBank theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/20031 ngày 30/12/2020, Phụ lục số 01/PLHĐ ngày 23/04/2021, Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/22068 ngày 10/06/2022 và các văn kiện tín dụng kèm theo có liên quan với tổng số tiền nH3 nợ là 52.858.000.000 đồng, các Khế ước nH3 nợ cụ thể như sau:

* Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/20031 ngày 30/12/2020: Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng (thời hạn cụ thể được quy định trong khế ước nH3 nợ); thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay: Quy định trong các khế ước nH3 nợ. Đến ngày 23/4/2021, hai bên tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/20031 ngày 30/12/2020) nâng hạn mức giải ngân lên 100.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng này, VPBank đã giải ngân cho Công ty Thành Vươn theo các khế ước nH3 nợ sau:

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 6/Số: ETG/20031-6 ngày 28/05/2021:

- Số tiền vay: 700.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 28/5/2021 đến ngày ngày 28/11/2021).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 9.9%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 28/06/2021. Lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.5%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 05 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 05/07/2021.

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 07/Số: ETG/20031-07 ngày 10/07/2021:

- Số tiền vay: 17.000.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 10/7/2021 đến ngày 10/01/2022).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 9.9%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 10/08/2021. Lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.5%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 05 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 05/08/2021.

Đến ngày 20/9/2021, VPBank và Công ty Thành Vươn tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ, qua đó các bên đã thỏa thuận về việc gia hạn nợ và điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, cụ thể:

Khế ước nH3 nợ Lần: 6/Số: ETG/20031-6 ngày 28/05/2021, gia hạn thời hạn trả nợ gốc đến ngày 28/8/2022 và dư nợ lãi trả vào kỳ tháng 4/2022.

Khế ước nH3 nợ Lần: 07/Số: ETG/20031-07 ngày 10/07/2021, gia hạn thời hạn trả nợ gốc đến ngày 10/10/2022 và dư nợ lãi trả vào kỳ tháng 4/2022.

* Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/22068 ngày 10/06/2022: Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng tính từ ngày ký kết hợp đồng (thời hạn cụ thể được quy định trong khế ước nH3 nợ); thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay: Quy định trong các khế ước nH3 nợ. Theo hợp đồng này, VPBank đã giải ngân cho Công ty Thành Vươn theo các khế ước nH3 nợ sau:

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 01/Số: ETG/2206801 ngày 10/06/2022:

- Số tiền vay: 11.378.000.000 đồng;

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 10/6/2022 đến ngày 10/12/2022).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10.6%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 10/07/2022. Lãi suất bằng lãi suất

bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.8%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 10/07/2022.

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 02/Số: ETG/2206802 ngày 27/06/2022:

- Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 27/6/2022 đến ngày 27/12/2022).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10.6%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 27/07/2022. Lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.8%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 10/07/2022.

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 03/Số: ETG/2206803 ngày 01/08/2022 nhưng do đơn vị kinh doanh ghi sai nên trong khế ước ghi nhầm thành ngày 01/8/2023.

- Số tiền vay: 9.380.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/02/2023).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10.6%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 01/09/2022. Lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.8%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 10/09/2022.

+ Khế ước nH3 nợ Lần: 4/Số: EKH/22068-4 ngày 16/08/2022:

- Số tiền vay: 11.400.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 16/8/2022 đến ngày 16/02/2023).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động mua bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, thi công xây dựng công trình.

- Lãi suất và các kỳ trả nợ: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10.8%/năm. Lãi suất được cố định trong 01 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 01 tháng/1 lần. Ngày điều chỉnh đầu T11 vào ngày 16/09/2022. Lãi suất bằng lãi suất bán vốn của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3.8%. Các kỳ trả nợ gốc: Trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Các kỳ trả nợ lãi: Trả 01 lần/tháng vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu T11 vào ngày 10/09/2022.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, VPBank và các bên thống nhất ký kết, áp dụng các biện pháp bảo đảm, cụ thể như sau:

* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 30/12/2020 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang, có 05 tài sản bảo đảm:

- *Tài sản 1:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 204852, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07053 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 2:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204844, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07048 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 3*: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 622, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204853, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07054 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 4:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 623, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204854, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07055 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 5:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX116410, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07100 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 15/07/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

Việc thế chấp và nH3 thế chấp 05 tài sản nêu trên được thực hiện đúng theo quy định tại Hợp đồng thế chấp ngày 30/12/2020 giữa VPBank và ông Phan Văn N1 đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ xác nH3 giao dịch theo số công chứng 13202 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT, tỉnh E theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/12/2020.

* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 08/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/21008 ngày 25/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 22/4/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 08/6/2022 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V, có 17 tài sản bảo đảm:

- *Tài sản 1:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 093813, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH00995 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 03/02/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 2:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 381471, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH01039 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/01/2013, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 3:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615333, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 4:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615332, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh

cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 5:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615320, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 6:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 271780, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/10/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 7:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 355445, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 14/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 8:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338218, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 9:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338219, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 10:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước,

huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 382303, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 10/06/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 11:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338294, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 12:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 790228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 20/05/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 13:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242359, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06097 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 14:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/06/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 15:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242360, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06100 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày

11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 16:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 172701, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH05749 do do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 16/12/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;.

- *Tài sản 17:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 769228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS06142 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 21/12/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021.

Việc thế chấp và nH3 thế chấp 17 tài sản nêu trên được thực hiện đúng theo quy định tại Hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2021 giữa VPBank và ông Phan Văn N1 đã được Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Trà Vinh xác nH3 giao dịch theo số công chứng 539 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2021. 17 thửa đất đang thế chấp trước đây đã phát sinh tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh và Tòa án hai cấp của tỉnh Trà Vinh cũng đã xét xử xác định 17 thửa đất đang thế chấp nêu trên là của ông N1 nên VPBank không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ.

* Bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bằng toàn bộ tài sản cá nhân của ông Phan Văn N1 theo Hợp đồng bảo lãnh ETG/20031/HDBL ngày 30/12/2020 giữa bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với bên nH3 bảo lãnh là VPBank Chi nhánh Tiền Giang.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thành Vươn đã trả được các khoản tiền vốn và lãi như sau:

- Khế ước nH3 nợ Lần: 6/Số: ETG/20031-6 ngày 28/05/2021: Đã trả tổng cộng là 84.204.677 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 7.113 đồng; trả nợ lãi: 84.197.564 đồng.

- Khế ước nH3 nợ Lần: 07/Số: ETG/20031-07 ngày 10/07/2021: Đã trả tổng cộng là 1.205.277.142 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 00 đồng; trả nợ lãi: 1.205.277.142 đồng.

- Khế ước nH3 nợ Lần: 01/Số: ETG/2206801 ngày 10/06/2022: Đã trả tổng cộng là 201.780.210 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 00 đồng; trả nợ lãi: 201.780.210 đồng.

- Khế ước nH3 nợ Lần: 02/Số: ETG/2206802 ngày 27/06/2022: Đã trả tổng cộng là 38.383.894 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 00 đồng; trả nợ lãi: 38.383.894 đồng.

- Khế ước nH3 nợ Lần: 03/Số: ETG/2206803 ngày 01/08/2023: Đã trả tổng cộng là 00 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 00 đồng; trả nợ lãi: 00 đồng.

- Khế ước nH3 nợ Lần: 4/Số: EKH/22068-4 ngày 16/08/2022: Đã trả tổng cộng là 00 đồng; trong đó: Trả nợ gốc: 00 đồng; trả nợ lãi: 00 đồng.

Do Công ty Thành Vươn vi phạm nghĩa vụ T2 toán nợ cho VPBank theo các Hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Thành Vươn đã chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo các hợp đồng đã ký kết từ ngày 28/8/2022. Nay VPBank yêu cầu Công ty Thành Vươn có nghĩa vụ trả cho VPBank toàn bộ số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 06/5/2025 là 76.708.552.865 đồng, trong đó: Nợ gốc là 52.857.992.887 đồng, nợ lãi là 23.850.559.978 đồng.

Đồng thời, VPBank yêu cầu Công ty Thành Vươn tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký tính từ ngày 07/5/2025 đến khi Công ty Thành Vươn T2 toán tất nợ cho VPBank. Trong trường hợp Công ty Thành Vươn không T2 toán hoặc T2 toán không đầy đủ khoản nợ cho VPBank thì VPBank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 30/12/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 08/02/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/21008 ngày 25/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 22/4/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 08/6/2022.

Thời điểm VPBank biết 05 thửa đất số 28, 43, 622, 623, 624 có phát sinh tranh chấp với nguyên đơn là vào tháng 5 năm 2021. Tuy nhiên, do VPBank – Chi nhánh Tiền Giang không thông báo nội dung tranh chấp về Hội sở nên khi Tòa án huyện GT xét xử sơ thẩm lần 1 VPBank không có đơn yêu cầu độc lập.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ETG/20027/HDTC ký kết ngày 30/12/2020 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang của nguyên đơn, VPBank không đồng ý. Lý do: Trước khi ký hợp đồng thế chấp, VPBank đã cử cán bộ Ngân hàng đến khảo sát hiện trạng tài sản vào ngày 04/12/2020, biết trên đất có 01 căn nhà nhỏ khoảng 50 m^2 nhưng ông N1 xác định căn nhà là tài sản của ông và căn nhà cũng đã xuống cấp nên cán bộ Ngân hàng có lập biên bản ghi nH3 hiện

trạng thực tế tài sản thế chấp; có lập báo cáo định giá tài sản bảo đảm ngày 04/12/2020. Theo Văn bản số 1549 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định trình tự thủ tục hai bên chuyển nhượng 05 thửa đất là đúng pháp luật. VPBank yêu cầu Tòa án căn cứ vào Điều 133 Bộ luật dân sự về bảo vệ người thứ 3 ngay tình và áp dụng án lệ số 43, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nH3 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nH3 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn và có xử lý hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông N1 vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu được ưu T11 T2 toán.

Ông Trương Văn H1, anh Trương Văn Ngọc T2, anh Trương Văn Vũ Sơn, anh Trương Văn M1, anh Trương VănN1, chị Trương Thị Mỹ T2, chị Trương Thị Mỹ T11, chị Trương Thị Mỹ Hằng, anh Trương Hoàng Bảo và anh Nguyễn Minh Kha cùng trình bày:

Ông Trương Văn H1, anh Trương Văn Ngọc T2, anh Trương Văn Vũ Sơn, anh Trương Văn M1, anh Trương VănN1, chị Trương Thị Mỹ T2, chị Trương Thị Mỹ T11, chị Trương Thị Mỹ Hằng, anh Trương Hoàng Bảo và anh Nguyễn Minh Kha là người thừa kế của bà Nguyễn Thị K1. Do điều kiện công việc và đang ở xa nên ông H1, anh T2, anh Sơn, anh M1, anhN1, chị T2, chị T11, chị Hằng, anh Bảo và anh Kha cùng xin vắng mặt trong vụ án và cùng thống nhất theo mọi ý kiến và yêu cầu của phía nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phan Văn N1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công Ty A vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V) đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V), đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 với ông Phan Văn N1 được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã SP, huyện GT, tỉnh E ngày 23/12/2019 (số chứng thực 865, quyển số 01 SCT/HĐGD) đối với thửa đất 43, tờ bản đồ 12, diện tích 1.055,2 m^2 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K1 với ông Phan Văn N1 được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã SP, huyện GT, tỉnh E ngày 16/6/2020 (số chứng thực 867, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD) đối với các thửa đất 622, tờ bản đồ 12 diện tích 2.105,7 m^2; thửa 623, tờ bản đồ 12, diện

tích 1.954,1 m^2; thửa 28 tờ bản đồ 12, diện tích 966 m^2 cùng tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E.

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Kha Ly với ông Phan Văn N1 được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã SP, huyện GT, tỉnh E ngày 07/7/2020 (số chứng thực 244, quyển số: 01/2020-SCT/HĐ,GD) đối với thửa đất 624, tờ bản đồ 12, diện tích 1.439,8 m^2 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (Số công chứng: 13202; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 28 diện tích 966 m^2; thửa đất số 43 diện tích 1.055,2 m^2; thửa đất số 622 diện tích 2.105,7 m^2; thửa đất số 623 diện tích 1.954,1 m^2; thửa đất số 624 diện tích 1.439,8 m^2 cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E vô hiệu.

1.5. Buộc ông Nguyễn Văn Nh4 (đại diện cho tất cả những người thừa kế của bà Nguyễn Thị K1), anh Nguyễn Kha Ly, ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Văn N1 số tiền là 3.665.560.000 (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

1.6. Ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 được quản lý, sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ 12, diện tích 1.055,2 m^2 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E cùng toàn bộ tài sản trên đất. Anh Nguyễn Kha Ly được quản lý, sử dụng thửa đất số 624, tờ bản đồ 12, diện tích 1.439,8 m^2 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E cùng toàn bộ tài sản trên đất. Ông Nguyễn Văn Nh4 (đại diện cho tất cả những người thừa kế của bà Nguyễn Thị K1) được quản lý, sử dụng các thửa đất số 622, tờ bản đồ 12 diện tích 2.105,7 m^2; thửa 623, tờ bản đồ 12, diện tích 1.954,1 m^2; thửa 28 tờ bản đồ 12, diện tích 966 m^2 cùng tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E cùng toàn bộ tài sản trên đất.

1.7. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất các thửa 43, 624, 622, 623, 28 cùng tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E từ ông Phan Văn N1 sang tên cho: Ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 thửa đất số 43; anh Nguyễn Kha Ly thửa đất số 624; ông Nguyễn Văn Nh4 (đại diện cho tất cả những người thừa kế của bà Nguyễn Thị K1) các thửa đất số 622, 623, 28 khi đương sự có yêu cầu.

2. Chấp nH3 một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

2.1. Buộc Công Ty A phải có trách nhiệm trả cho Ngân Hàng Bsố tiền nợ tính đến ngày 06/5/2025 tổng cộng là 76.708.552.865 (Bảy mươi sáu tỷ bảy trăm lẻ tám triệu năm trăm năm mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi lăm) đồng, trong đó: tiền vốn vay là 52.857.992.887 (Năm mươi hai tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu chín trăm chín mươi hai nghìn tám trăm tám mươi bảy) đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 06/5/2025 là 23.726.921.623 (Hai mươi ba tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm hai mươi ba) đồng.

Công Ty A còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 07/5/2025 cho đến khi Công ty Thành Vươn T2 toán tất nợ cho VPBank theo mức lãi suất hai bên đã ký kết tại các Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/20031 ngày 30/12/2020, Phụ lục số 01/PLHĐ ngày 23/04/2021, Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/22068 ngày 10/06/2022 cùng các khế ước nH3 nợ tương ứng kèm theo.

2.2. Trường hợp Công Ty A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho VPBank thì VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V ngày 08/02/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/21008 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V ngày 25/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 22/4/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 08/6/2022 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 17 tài sản bảo đảm:

- *Tài sản 1:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 093813, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH00995 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 03/02/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 2:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 381471, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH01039 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/01/2013, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 3:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615333, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 4:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615332, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 5:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615320, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 6:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 271780, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/10/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 7:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 355445, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 14/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 8:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338218, số vào sổ

cấp Giấy chứng nH3: CS05234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 9:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338219, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 10:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 382303, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 10/06/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 11:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338294, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 12:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 790228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 20/05/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 13:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242359, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06097 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 14:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/06/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 15:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242360, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06100 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 16:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 172701, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH05749 do do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 16/12/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;.

- *Tài sản 17:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 769228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS06142 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 21/12/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021.

2.3. Ông Phan Văn N1 phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng bảo lãnh số ETG/20031/HDBL giữa Bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với Bên nH3 bảo lãnh là VPBank Chi nhánh Tiền Giang đã ký ngày 30/12/2020 đối với nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công Ty A. Đối với số tiền ông Phan Văn N1 được nH3 trong vụ án này sẽ dành quyền ưu T11 T2 toán nợ cho VPBank trong trường hợp Công Ty A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho VPBank.

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

Ngày 21/5/2025, Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V) nH3 được đơn kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank) đề ngày

19/5/2025 qua dịch vụ bưu chính. Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nH3 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (Số công chứng: 13202; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 28 diện tích 966 m^2; thửa đất số 43 diện tích 1.055,2 m^2; thửa đất số 622 diện tích 2.105,7 m^2; thửa đất số 623 diện tích 1.954,1 m^2; thửa đất số 624 diện tích 1.439,8 m^2, cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E. Trường hợp Công Ty A không thực hiện nghĩa vụ T2 toán hoặc T2 toán không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng VPBank thì Ngân hàng VPBank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Phước Giàu trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nH3 kháng cáo của Ngân hàng VPBank, đồng thời buộc ông Phan Văn N1 phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn.

Ông Huỳnh Minh Tuấn trình bày: Việc thế chấp của Ngân hàng không đúng quy định pháp luật. Bị đơn chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính với các nguyên đơn, hiện nay vẫn còn nợ các nguyên đơn 11.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng các thửa đất, bị đơn đã cố tình che giấu Ngân hàng về việc này. Đồng thời, việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng không đảm bảo do có căn nhà của ông Kha Ly ở trên thửa đất 28. Ngân hàng biết việc giải ngân trong giai đoạn tố tụng của Tòa án sẽ có rủi ro cao nhưng Ngân hàng vẫn thực hiện. Hiện nay, bị đơn vẫn còn 17 thửa đất tại Trà Vinh đã thế chấp cho Ngân hàng, tổng giá trị của 17 thửa đất đó vẫn đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

Ông Phan Văn N1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nên không có lời trình bày.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 148, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nH3 kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V).

NH3 ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank); Hội đồng xét xử nH3 định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank) được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nH3 để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Ông Phan Văn N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông Phan Văn N1 là phù hợp.

[3] Phần đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất 43, diện tích 1.055,2 m^2; thửa đất 622, diện tích 2.105,7 m^2; thửa đất 623, diện tích 1.954,1 m^2; thửa đất 28, diện tích 966 m^2; thửa đất 624, diện tích 1.439,8 m^2, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E.

Các thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E cấp Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn N1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn. Hiện nay, các thửa đất trên đã được thế chấp cho Ngân Hàng B(VPBank) để đảm bảo khoản vay của Công Ty A.

[4] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông N1 đối với 05 thửa đất đang tranh chấp:

- Ngày 23/12/2019, ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 43, diện tích 1.055,2 m^2 với giá 2.057.640.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngày 30/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

- Ngày 16/6/2020, bà Nguyễn Thị K1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 622, diện tích 2.105,7 m^2; thửa 623, diện tích 1.954,1 m^2; thửa 28, diện tích 966 m^2 với giá 9.800.310.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Ngày 30/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

- Ngày 07/7/2020, ông Nguyễn Kha Ly ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn N1 phần đất thửa 624, diện tích 1.439,8 m^2 với giá 2.807.610.000 đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Ngày 15/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh E đã cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1.

Nguyên đơn xác định tổng giá trị chuyển nhượng thực tế của 05 đất (thửa 28, 43, 622, 623, 624) nêu trên là 14.665.560.000 đồng nhưng sau nhiều lần T2 toán ông N1 chỉ trả được số tiền là 3.665.560.000 đồng; ông N1 đã nhiều lần ký văn bản thỏa thuận với nội dung nếu không T2 toán tiền chuyển nhượng đất đúng hạn thì bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và ông N1 sẽ trả lại đất cho bên chuyển nhượng. Các khoản thuế và lệ phí phát sinh trong quá trình các nguyên đơn và ông N1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 05 thửa đất nêu trên các nguyên đơn thống nhất ông N1 là người đã nộp số tiền này.

[4.1] Về hình thức: Căn cứ vào công văn số 1549/STNMT-VPĐK ngày 18/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường E và hồ sơ kèm theo, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Kha Ly với ông Phan Văn N1 có đầy đủ thông tin theo quy định và đúng theo mẫu, có đối tượng rõ ràng, có giá chuyển nhượng và được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã SP, tỉnh E. Xét về hình thức thì các hợp đồng trên đúng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[4.2] Về nội dung: Ông V3, bà AX1, bà K1, ông Kha Ly và ông N1 đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hợp đồng là sự tự nguyện của các bên, nội dung hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 398, Điều 501 Bộ luật Dân sự. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo tính có hiệu lực. Ông N1 đã được cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp. Kể từ khi ông N1 được cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đối với các thửa đất 28, 43, 622, 623, 624, các nguyên đơn không có ý kiến hay tranh chấp đối với việc cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất cho ông N1. Cho nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V3, bà AX1, bà K1, ông Kha Ly với ông N1 đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật.

[4.3] Tại các văn bản thỏa thuận có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23/12/2019; "Biên nH3 về việc T2 toán tiền đất" đề ngày 18/8/2020; "Giấy nH3 nợ" ngày 05/02/2021, "Biên bản xác định công nợ tiền mua đất" ngày 05/02/2021 đều có nội dung thỏa thuận về thời gian T2 toán số tiền chuyển nhượng, nếu ông N1 vi phạm thỏa thuận thì các nguyên đơn có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N1 phải trả lại các thửa đất cho các nguyên đơn. Tuy nhiên, việc thỏa thuận tại các văn bản trên không được này không được ghi vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V3, bà AX1, bà K1, ông Kha Ly với ông N1. Đồng thời, các văn bản thỏa thuận này đều xảy ra sau thời điểm các hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành và ông N1 đã được cấp giấy chứng nH3 quyền sử dụng đối với các thửa đất. Ngoài ra, nội dung thỏa thuận này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của

bên thứ ba là Ngân hàng VPBank. Do đó, nội dung thỏa thuận giữa ông V3, bà AX1, bà K1, ông Kha Ly với ông N1 không phát sinh hiệu lực với Ngân hàng VPBank.

[5] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020:

[5.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày để có tiền trả cho bên chuyển nhượng, ông N1 đã mượn bản chính Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất của 05 thửa đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng trả tiền chuyển nhượng cho các nguyên đơn, các nguyên đơn đồng ý và không có ý kiến. Sau khi nH3 được bản chính giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất, ông N1 đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng VPBank nhưng ông N1 không T2 toán số tiền chuyển nhượng đất còn nợ cho các nguyên đơn. Như vậy, các nguyên đơn biết việc ông N1 thế chấp các thửa đất trên, đồng ý giao bản chính giấy chứng nH3 quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp cho ông N1 để vay tiền tại Ngân hàng và không có ý kiến phản đối.

[5.2] Các thửa đất 28, 43, 622, 623, 624 thuộc quyền sử dụng của ông N1 kể từ ngày 30/6/2020 đối với thửa đất 43, 622, 623, 28 và ngày 15/7/2020 đối với thửa đất 624, nên ông N1 có quyền dùng các thửa đất này thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Ông N1 đã thế chấp các tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC 30/12/2020 đã được công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật tại Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có hiệu lực pháp luật.

Các nguyên đơn cho rằng ông N1 chưa trả đủ tiền chuyển nhượng, số tiền là 11.000.000.000 đồng để yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N1 và đồng ý trả lại số tiền 3.665.560.000 đồng đã nH3 cho ông N1 là không có cơ sở. Nếu ông N1 không trả đủ số tiền còn thiếu, các nguyên đơn có quyền yêu cầu ông N1 T2 toán khoản tiền này.

[6] Đối với căn nhà trên thửa đất số 28:

Các nguyên đơn cho rằng căn nhà trên thửa đất 28 là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Kha Ly, Ngân hàng cho rằng tại tại thời điểm VPBank đến thẩm định các thửa đất, hiện trạng căn nhà là bỏ trống không có người ở.

Xét TH3, tại thời điểm Ngân hàng VPBank đến thẩm định thì ông Kha Ly hay các nguyên đơn cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì đối với tài sản trên thửa đất. Đồng thời, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh quyền sở

hữu căn nhà là của ông Kha Ly, khi ngân hàng đến thẩm định người hướng dẫn cho Ngân hàng tiến hành việc thẩm định là ông Phan Văn N1 chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất tại thời điểm đó. Tại "Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm tài sản bảo đảm" và "Báo cáo định giá tài sản" cùng ngày 04/12/2020 do cán bộ định giá lập cũng có đề cập đến căn nhà trên thửa đất. Do đó, có căn cứ xác định quá trình khảo sát và thẩm định giá tài sản của Ngân hàng VPBank đã đảm bảo ghi nH3 đúng hiện trạng tài sản có trên đất.

[7] Đối với việc giải ngân của Ngân hàng:

Ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn ông Phan Văn N1 và ngày 24/5/2021 Tòa án đã có Văn bản số 265/CV-TA về việc yêu cầu Ngân hàng VPBank tham gia tố tụng và cung cấp ý kiến trong vụ án. Ngân hàng VPBank thừa nH3 ngày 24/5/2021 Ngân hàng VPBank đã nH3 được văn bản số 265 của Tòa án và đã có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 97/2021/UQ-TGĐ gửi đến Tòa án. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án và suốt quá trình tố tụng đều không có tài liệu, chứng cứ thể hiện các thửa đất 28, 43, 622, 623, 624, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 114 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1 và ông đã thế chấp tài sản là các thửa đất đúng quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng VPBank giải ngân cho ông N1 là nghĩa vụ và trách nhiệm của bên nH3 thế chấp phải thực hiện đối bên thế chấp sau khi đã hoàn tất các thủ tục theo quy định. Do đó, việc Ngân hàng VPBank giải ngân cho ông N1 trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không phải là căn cứ dẫn đến hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

[8] Đồng thời tại Án lệ số 43/2021/AL ngày 12/03/2021 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021và được công bố theo Quyết định 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quy định về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nH3 chuyển nhượng hợp pháp từ người khác nhưng chưa T2 toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng, hợp đồng được công chứng, chứng thực, bên nH3 chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nH3, bên chuyển nhượng biết và đồng ý cho thế chấp, đồng thời hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo quy định pháp luật. Tòa án không chấp nH3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp này, bảo vệ quyền lợi của bên nH3 thế chấp (ngân hàng).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC 30/12/2020 là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng VPBank.

[9] Ngân hàng VPBank đã giải ngân số tiền 52.858.000.000 đồng cho Công Ty A. Ngân hàng VPBank cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thành Vươn chỉ trả được số tiền vốn vay là 7.113 đồng và đã vi phạm nghĩa vụ T2 toán nên các khoản vay theo 06 khế ước nH3 nợ nêu trên đã chuyển sang nợ quá hạn. Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông N1 và Công Ty A nhưng ông N1 và Công Ty A không đến Tòa án, cũng không có ý kiến phản hồi. Do đó, có căn cứ xác định ông N1 và Công Ty A mặc nhiên thừa nH3 số nợ vay mà Công Ty A còn nợ tại Ngân hàng VPBank. Vì vậy, Ngân hàng VPBank yêu cầu Công ty Thành Vươn trả số tiền vốn vay còn nợ 52.857.992.887 đồng là có cơ sở nên được chấp nH3.

Công ty Thành Vươn đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên Ngân hàng VPBank yêu cầu Công ty Thành Vươn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất hai bên đã ký kết tại các khế ước nH3 nợ là phù hợp. Số tiền lãi tính đến ngày 06/5/2025 là 23.850.559.978 đồng (trong đó: lãi trong hạn là 23.726.921.623 đồng, lãi quá hạn là 123.638.355 đồng).

Như vậy, tổng cộng số tiền vốn và lãi Công ty Thành Vươn phải trả cho VPBank tính đến ngày 06/5/2025 là 76.708.552.865 đồng. Đồng thời, Công Ty A còn phải tiếp tục trả lãi tính từ ngày 07/5/2025 cho đến khi trả tất nợ cho Ngân hàng VPBank theo mức lãi suất mà Công Ty A đã ký thỏa thuận trong các khế ước nH3 nợ tương ứng với từng lần vay nêu trên.

[10] Xét Hợp đồng bảo lãnh số ETG/20031/HDBL ngày 30/12/2020 giữa Bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với Bên nH3 bảo lãnh là VPBank Chi nhánh Tiền Giang:

Theo Điều 1 của Hợp đồng bảo lãnh số ETG/20031/HDBL ngày 30/12/2020 giữa Bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với Bên nH3 bảo lãnh là VPBank Chi nhánh Tiền Giang thì *"Bên bảo lãnh đồng ý, bằng toàn bộ tài sản của mình, bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên được bảo lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai…"*. Hợp đồng bảo lãnh số ETG/20031/HDBL ngày 30/12/2020 giữa Bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với Bên nH3 bảo lãnh là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết phù hợp theo quy định tại Điều 335, 342 Bộ luật dân sự nên buộc ông N1 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của Bên bảo lãnh.

[11] Về xử lý tài sản thế chấp: Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 30/12/2020 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật và Công Ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VPBank nên trong trường hợp Công Ty A không thực hiện nghĩa vụ T2 toán hoặc T2 toán không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng VPBank thì Ngân hàng VPBank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

[12] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC ngày 08/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là Ngân hàng VPBank Chi nhánh V; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/21008 ngày 25/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là Ngân hàng VPBank Chi nhánh V; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 22/4/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là Ngân hàng VPBank Chi nhánh V và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 08/6/2022 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là Ngân hàng VPBank Chi nhánh V đối với 17 thửa đất tọa lạc tại xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh (thửa đất số 25, 26 cùng tờ bản đồ số 2; thửa đất 203, 190, 204, 114, 92, 221, 220, 95, 73, 69, 222, 223, 48, 49, 260 cùng tờ bản đồ số 23):

Việc thế chấp và nH3 thế chấp 17 tài sản nêu trên giữa Ngân hàng VPBank và ông Phan Văn N1 đã được Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Trà Vinh xác nH3 giao dịch theo số công chứng 539 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2021. 17 thửa đất đang thế chấp này trước đây đã phát sinh tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh. Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Trà Vinh cũng đã xét xử xác định 17 thửa đất đang thế chấp nêu trên là thuộc quyền sử dụng của ông N1 (Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 24/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh). Do đó, trong trường hợp Công ty Thành Vươn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VPBank cũng được quyền yêu cầu xử lý đối với 17 tài sản thế chấp này.

[13] Để giải quyết toàn diện nội dung vụ án, cần buộc ông Phan Văn N1 tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Kha Ly. Buộc ông N1 có nghĩa vụ trả cho ông V3, bà AX1, bà K1, ông Kha Ly số tiền chuyển nhượng còn lại là 11.000.000.000 đồng.

Về lãi chậm trả: Do ông Phan Văn N1 đã vi phạm thỏa thuận đối với các nguyên đơn nên ông N1 phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời gian tính lãi được tính từ ngày 05/02/2021 đến ngày 30/9/2025 là 4 năm 7 tháng 25 ngày. Tổng số tiền lãi là: 11.000.000.000 đồng x 20% x 4 năm 7 tháng 25 ngày = 10.234.000.000 đồng (làm tròn).

Như vậy, ông N1 có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn tổng số tiền là 21.234.000.000 đồng.

Từ những nH3 định trên, kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank) là có cơ sở nên được chấp nH3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V).

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V không phù hợp với nH3 định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nH3.

[15] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nH3 nên Ngân Hàng B(VPBank) không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nH3 kháng cáo của Ngân Hàng B(VPBank).

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 7 – V).

Căn cứ các Căn cứ Điều 5, 35, 39, 91, 92, 147, 148, 207, 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 398, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, Luật Đất đai năm 2013; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; 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; Án lệ số 43/2021/AL ngày 12/03/2021 về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nH3 chuyển nhượng từ người khác nhưng chưa T2 toán đủ tiền cho bên bán được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021và được công bố theo Quyết định 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

1. Không chấp nH3 yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Kha Ly về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa ông V3, bà AX1 với ông N1 đối với thửa đất 43, diện tích 1.055,2m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2020 giữa bà K1 với ông N1 đối với các thửa đất: 622, diện tích 2.105,7m^2; thửa 623, diện tích 1.954,1m^2 và thửa 28, diện tích 966m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/7/2020 giữa ông Kha Ly với ông N1 đối với thửa đất 624, diện tích 1.439,8m^2.

- Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa VPBank Chi nhánh Tiền Giang với ông Phan Văn N1 được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (số công chứng: 13202, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với các thửa đất số 28, 43, 622, 623, 624 cùng tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn N1 có nghĩa vụ trả cho Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Kha Ly số tiền 21.234.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chấp nH3 yêu cầu độc lập của Ngân Hàng B(VPBank).

Công nH3 hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (Số công chứng: 13202; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa đất số 28 diện tích 966 m^2; thửa đất số 43 diện tích 1.055,2 m^2; thửa đất số 622 diện tích 2.105,7 m^2; thửa đất số 623 diện tích 1.954,1 m^2; thửa đất số 624 diện tích 1.439,8 m^2,cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã SP, huyện GT, tỉnh E.

2.1. Buộc Công Ty A phải có trách nhiệm trả cho Ngân Hàng B(VPBank) số tiền nợ tính đến ngày 06/5/2025 tổng cộng là 76.708.552.865 (Bảy mươi sáu tỷ bảy trăm lẻ tám triệu năm trăm năm mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi lăm) đồng, trong đó: tiền vốn vay là 52.857.992.887 (Năm mươi hai tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu chín trăm chín mươi hai nghìn tám trăm tám mươi bảy) đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 06/5/2025 là 23.726.921.623 (Hai mươi ba tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm hai mươi ba) đồng.

Công Ty A còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 07/5/2025 cho đến khi Công Ty A T2 toán tất nợ cho Ngân Hàng B(VPBank) theo mức lãi suất hai bên đã ký kết tại các Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/20031 ngày 30/12/2020, Phụ lục số 01/PLHĐ ngày 23/04/2021, Hợp đồng cho vay hạn mức số ETG/22068 ngày 10/06/2022 cùng các khế ước nH3 nợ tương ứng kèm theo.

2.2. Trường hợp Công Ty A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân Hàng B(VPBank) thì Ngân Hàng

B(VPBank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh Tiền Giang được ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ ngày 30/12/2020 (Số công chứng: 13202; Quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD) và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/20027/HDTC giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V ngày 08/02/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số ETG/21008 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V ngày 25/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 22/4/2021 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 08/6/2022 giữa bên thế chấp là ông Phan Văn N1 với bên nH3 thế chấp là VPBank Chi nhánh V, cụ thể :

- *Tài sản 1:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 204852, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07053 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 2:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204844, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07048 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 3*: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 622, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204853, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07054 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 4:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 623, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX204854, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07055 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 30/06/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 5:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại địa chỉ: xã SP, huyện GT, tỉnh E theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX116410, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS07100 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh E cấp ngày 15/07/2020 cho chủ sở hữu ông Phan Văn N1, cập nhật biến động lần cuối ngày 30/12/2020;

- *Tài sản 6:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 093813, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH00995 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 03/02/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 7:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 381471, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH01039 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11/01/2013, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 8:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615333, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 9:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615332, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05846 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 10:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 615320, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05844 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh

cấp ngày 18/03/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 11:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 271780, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 09/10/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 12:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 355445, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 14/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 13:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338218, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05234 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 14:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338219, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 15:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 382303, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 10/06/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 16:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước,

huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 338294, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/09/2018, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 17:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 790228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 20/05/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 18:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242359, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06097 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 19:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS05918 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 02/06/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 20:* Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 242360, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH06100 do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp ngày 11/01/2021, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;

- *Tài sản 21:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 172701, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CH05749 do do Ủy ban nhân dân huyện Càng Long

cấp ngày 16/12/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021;.

- *Tài sản 22:* Thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Hạ, xã Đại Phước, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo Giấy chứng nH3 Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 769228, số vào sổ cấp Giấy chứng nH3: CS06142 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 21/12/2020, cập nhật chủ sở hữu cho ông Phan Văn N1 vào ngày 03/02/2021 và cập nhật thông tin biến động lần cuối ngày 09/02/2021.

2.3. Ông Phan Văn N1 phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng bảo lãnh số ETG/20031/HDBL giữa Bên bảo lãnh là ông Phan Văn N1 với Bên nH3 bảo lãnh là Ngân Hàng B(VPBank) Chi nhánh Tiền Giang đã ký ngày 30/12/2020 đối với nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh là Công Ty A.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 1.335.000 đồng (một triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) ông Phan Văn N1 phải chịu. Do các nguyên đơn đã tạm ứng số tiền trên nên ông Phan Văn N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền 1.335.000 đồng (một triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn N1 phải chịu án phí với số tiền là 129.234.000 đồng (một trăm hai mươi chín triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Công Ty A phải chịu án phí với số tiền là 184.708.552 đồng (một trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm lẻ tám nghìn đồng).

Hoàn lại cho Ngân Hàng B(VPBank) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 88.893.000 đồng (tám mươi tám triệu tám trăm chín mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001619 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7 – V).

Ông Trần Văn V3, bà Nguyễn Thị AX1, bà Nguyễn Thị K1, ông Nguyễn Kha Ly phải liên đới chịu án phí với số tiền là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), tuy nhiên ông V3, bà AX1, bà K1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí, ông Kha Ly phải chịu toàn bộ án phí với số tiền là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo

các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007461 ngày 23/4/2021 và số 0001626 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7 – V). Ông Nguyễn Kha Ly phải nộp số tiền án phí còn lại là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng)

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho Ngân Hàng B(VPBank) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010747 ngày 22/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh E (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7 – V).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nH3:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh V;
- TAND khu vực 7-V;
- Phòng THADS khu vực 7-V;
- Phòng GĐKT,TT&THA T. V;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương