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: 45 /2026/KDTM-PT
Ngày: 05-8-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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**

Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Quỳnh Anh** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Tăng Thị Thúy Hằng** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 27/2026/KDTM-PT ngày 03 tháng 7 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2026/KDTM-ST ngày 13/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1192/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Q2.**

Địa chỉ: Số B Phố B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là số B phố B, phường C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Phúc V** (Có mặt).

Địa chỉ: Số B đường C, phường N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH L2**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Thành N**, sinh năm 1961 – Chủ tịch, kiêm Giám đốc Công ty. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1957 (Có mặt). Địa chỉ: nay là số C, hẻm I, ấp X, xã P, thành phố Cần Thơ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Danh D**, sinh năm 1962 (Có mặt). Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Danh D: Luật sư **Cao Thế L** (vắng mặt) và Luật sư **Trần Văn O** (Có mặt) thuộc Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C. Địa chỉ: Số D lô A B, Khu V, Phường B, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Lâm Thị C**, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Lê Thành N**, sinh năm 1961 (Có mặt).

4. Bà **Đoàn Cẩm H**, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Cẩm H: Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1957 (Có mặt). Địa chỉ: Số C, Hẻm I, ấp X, xã P, thành phố Cần Thơ.

5. Ông **Lâm Hoàng T1** (đã chết). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông Lâm Hoàng T1, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:* Ông **Lâm Hoàng V1**, sinh năm 1976, ông **Lâm Diệp L1**, sinh năm 1979 và ông **Lâm Hoàng V2**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

6. Bà **Nguyễn Thị Hồng T2**, sinh năm 1994 (vắng mặt).

7. Ông **Lê Phú Q,** sinh năm 1994 (vắng mặt).

8. Bà **Đặng Kim A,** sinh năm 1996 (vắng mặt).

9. Ông **Lê Bảo N1,** sinh năm 1999(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

10. **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Cần Thơ**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Anh V3**. Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

* Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Danh D** và bà **Lâm Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2020, đơn đề nghị thay đổi, bổ sung và rút một phần đơn khởi kiện ngày 29/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

I. Về quan hệ tín dụng. Công ty TNHH L4 (sau đây gọi tắt là Công ty L4) vay vốn tại Ngân hàng TMCP N4 nay là Ngân hàng TMCP Q2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng hoặc "NCB") theo các hợp đồng tín dụng trung/dài hạn, cụ thể như sau:

1. Khoản vay 1: Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn số: 012/12/HĐTD/107-11 ngày 01/10/2012; Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số: 012/12/HĐTD/107-11- PL1 ngày 05/3/2014 và Khế ước nhận nợ lần 01 ngày 12/10/2012. Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng. Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: Đầu tư mua sà lan. Lãi suất vay: kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 18,10%/năm.

Trường hợp thay đổi lãi suất vay thì lãi suất vay mới được tính như sau: Lãi suất vay bằng Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của loại tiền/vàng mà Bên vay đang vay, loại lĩnh lãi cuối kỳ và bậc thang cao nhất áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng Biên độ do Bên cho vay công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

2. Khoản vay 2: Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 011/12/HĐTD/107 - 11 ngày 01/10/2012; Khế ước nhận nợ lần 01 ngày 10/10/2012 và Khế ước nhận nợ lần 02 ngày 12/10/2012. Số tiền vay: 500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Lãi suất vay: 15%/năm, áp dụng trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Trường hợp thay đổi lãi suất vay thì lãi suất vay mới được tính như sau: Lãi suất vay bằng vay, loại lĩnh lãi cuối kỳ và bậc thang cao nhất áp dụng cho khách hàng cá nhân cộng Biên độ do Bên cho vay công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Tổng cộng 02 khoản vay có vốn gốc là: 2.400.000.000 đồng.

2. Tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Công ty L4 đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

Tài sản 1**:** Phương tiện vận tải.

- Tên phương tiện: Tín Nghĩa, Chủ phương tiện: Công ty TNHH L4; số đăng ký: ST-03979; cấp phương tiện vùng: SII; năm và nơi đóng: 2007 Vĩnh Long.

- Trọng tải Toàn phần: 498,4 tấn. Tuy nhiên, phần tài sản này hai bên đã thỏa thuận và xử lý xong nên không đặt ra xem xét.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

Tài sản trên bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 011/12/HĐTC-BĐS/107-11 ngày

12/10/2012, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Sóc Trăng ngày 12/10/2012.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 07, diện tích 401m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 635, 638, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích 1.338m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 0266.QSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/09/2004.

Tài sản 3 và tài sản 4 bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 012/12/HĐTC-BĐS/107-11 ngày 12/10/2012, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Sóc Trăng ngày 12/10/2012.

Tài sản 5: Máy móc, thiết bị.

Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 18,0m của Công ty TNHH L4;

Trọng tải thiết kế Max 7,0 tấn.

Tài sản 6: Máy móc thiết bị:

Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 16,6m của Công ty TNHH L4;

Trọng tải thiết kế Max 35 tấn.

Tài sản 5 và tài sản 6 bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Máy móc, Thiết bị, Phương tiện vận tải số 011/12/HĐTC-MMTB/107/11 ngày 01/10/2012 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty L4 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là: 2.518.102.870 đồng (trong đó: nợ gốc đã trả là 2.074.814.467 đồng, nợ lãi đã trả là 443.288.403 đồng) và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ, theo đúng quy định nhưng Công ty L4 vẫn không thực hiện theo yêu cầu. Ngân hàng không đồng ý việc Công ty L4 yêu cầu không tính lãi quá hạn và phương án thanh toán đã đề nghị đối với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty L4 phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ tạm tính đến ngày 13/02/2026 là: 2.572.737.428 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 325.185.533 đồng; Nợ lãi trong hạn: 712.192.482 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.535.359.413 đồng.

Công ty L4 phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 14/02/2026 cho đến khi Công ty L4 tất toán toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp Công ty L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 07, diện tích 401m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, thuộc thửa 635, 638, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích 1.338m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 0266.QSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/09/2004.

Tài sản 4: Máy móc, thiết bị

- Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 18,0m của Công ty TNHH L4;

Trọng tải thiết kế Max 7,0 tấn.

Tài sản 5: Máy móc, thiết bị

- Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 16,6m của Công ty TNHH L4;

Trọng tải thiết kế Max 35 tấn.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH L4 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q2.

5. Buộc Công ty L4 phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP Q2 với bị đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Thành N trình bày:*

Vào ngày 01/12/2012, Công ty L4 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 1.900.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2012, Công ty L4 tiếp tục ký kết hợp đồng để vay thêm vốn của Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng. Về thời hạn vay và lãi suất vay trong hạn, lãi quá hạn đối với 02 khoản vay nêu trên là đúng như người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng trình bày. Công ty L4 thống nhất tính đến thời điểm hiện nay là Công ty còn nợ Ngân hàng đối với 02 khoản vay nêu trên với tổng số tiền là 2.572.737.428 đồng (trong đó nợ gốc là 325.185.533 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn của 02 hợp đồng là 2.247.551.895 đồng). Đồng thời, khi vay vốn Công ty L4 đã thế chấp các tài sản (trong đó có quyền sử dụng đất của Công ty) cho ngân hàng để đảm bảo cho việc thanh toán nợ. Tuy nhiên, do kinh doanh không

hiệu quả nên Công ty chưa thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Nay Công ty đề nghị Ngân hàng hỗ trợ không tính tiền lãi quá hạn cho Công ty thì Công ty sẽ cố gắng tìm vốn để thanh toán tiền lãi trong hạn số tiền 712.192.482 đồng và vốn gốc trong Tết nguyên đán. Trường hợp Công ty không có khả năng thanh toán nợ thì Công ty đồng ý phát mãi các tài sản đã thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

** Tại đơn yêu cầu ngày 29/11/2022, bị đơn ông Lê Thành N (đồng thời, ông N cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Cẩm H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho ông N và bà H trình bày đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H đối với Danh D, bà Lâm Thị C như sau:*

Vào ngày 12/03/2006, vợ chồng ông N, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Hoàng T1 (ấp V, xã V) một phần đất vườn có kích thước: Ngang trước giáp lộ 11m, ngang sau 13m, chiều dài 36 mét, với số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Ngày 14/01/2007, vợ chồng ông N, bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Danh D và vợ là bà Lâm Thị C (tên gọi khác là Ú), một phần đất có kích thước ngang trước giáp lộ là 03m, ngang sau 03m, dài 36m, với số tiền là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Phần đất nhận chuyển nhượng của ông D, bà C giáp ranh liền kề với phần đất nhận chuyển nhượng của ông Lâm Hoàng T1. Sau đó vợ chồng ông N, bà H làm thủ tục kê khai, đăng ký nhập 2 phần đất trên thành 01 thửa và được UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/2007. Giấy Số AI 194710, thửa số 825, tờ bản đồ số 07, diện tích 401m², mục đích sử dụng: Đất vườn.

Ngày 31/3/2006, ông Danh D và bà Lâm Thị C (Ú) chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H phần đất phía sau hậu (phía sau phần của ông T1, ông D và bà C đã chuyển nhượng cho ông N, bà H đã trình bày như trên). Ông D, bà C chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông N, bà H là bán mão (chưa đo đạc thực tế), với số tiền là 6.300.000 đồng. Phần đất này lúc đầu ông D và bà Ú thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H và ông N2 cùng mua, vợ chồng ông N mua phần đất từ giáp đất mua của ông T1 ra đến giáp đất ruộng, với số tiền là 3.500.000 đồng, phần còn lại là ông N2 mua với số tiền là 2.800.000 đồng, nhưng sau đó ông N2 không đồng ý mua nên vợ chồng ông N mua hết phần đất này và đã trả đủ tiền cho ông D, bà Ú là 6.3000.000 đồng. Sau đó cán bộ địa chính xã V xuống đo đạc và do diện tích nhỏ không đủ điều kiện tách thửa nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng.

Năm 2009, UBND xã V đào kênh hậu phía sau và Trường học cần diện tích mở rộng, nên vợ chồng ông N, bà H đồng ý hiến một phần đất để làm kênh và để một phần đất cho trường học, để lại cho ông Lê Văn N2 một phần đất làm lối đi. Phần diện tích đất còn lại vợ chồng ông N quản lý, sử dụng đến nay.

Ngày 31/01/2012, ông D, bà Ú tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H phần đất chiều ngang giáp lộ 02m, dài 57m, giáp kênh hậu (hết ranh đất) với số tiền là 22.000.000 đồng. Phần đất này liền kề với thửa đất số 825 của vợ chồng ông N, bà H. Do diện tích nhỏ chưa đủ điều kiện tách thửa, nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Danh D, vợ chồng ông N, bà H không đồng ý. Vì vợ chồng ông N, bà H không có lấn chiếm đất của ông D và phần đất của ông N, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2022 thì ông T1 cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của ông T1 đã được cha mẹ cho từ năm 1975 và đến năm 2004 ông đã chuyển nhượng cho ông Lê Thành N.

Theo đơn yêu cầu phản tố trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất trước khi nhập vụ án dân sự vào vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng thì vợ chồng ông N, bà H yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh D và vợ là bà Lâm Thị Ú xác lập với vợ chồng ông N, bà H như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2006, phần đất phía sau hậu mà vợ chồng ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông T1 ngang 13m và nhận chuyển nhượng của ông D, bà Ú ngang 03m (theo Biên nhận ngày 31/3/2006).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012, phần đất chiều ngang giáp lộ 02m, dài 57m giáp kênh hậu (theo Giấy mua bán đất ngày 31/01/2012).

Nay vợ chồng ông N, bà H rút lại 02 yêu cầu công nhận nêu trên. Đồng thời, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Danh D và bà Lâm Thị C về việc buộc ông N, bà H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/6/2021, biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022, tờ tường trình ngày 04/4/2023, đơn yêu cầu độc lập ngày 22/01/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D trình bày:*

Vào ngày 19/9/1994, cha vợ của ông tên là Lâm Q1 có cho ông 03 phần đất thuộc thửa 290, diện tích 5.355m^2, thửa 638, diện tích 450m^2, thửa 637, diện tích

787m^2, cùng tờ bản đồ 07. Ông có đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Trên đất có cất một căn nhà lá do cha vợ cho vợ chồng ông ở. Đến năm 1998, cha vợ ông chết nên vợ chồng ông dọn sang ở chung với mẹ vợ ông tên là Lý Thị K tại thửa đất số 636 (ở cặp bên thửa 637), khi đó thửa đất 637 vợ chồng ông sử dụng để làm rẫy.

Đến khoảng năm 2002 ông có chuyển nhượng quyền dụng đất thửa 638 cho ông N với diện tích 450m^2, nhưng chưa trả đủ tiền nên ông cho ở tạm trên thửa 638. Đến năm 2004, khi ông N trả đủ tiền thì vợ chồng ông mới lập thủ tục chuyển nhượng và ký tên vào ngày 26/7/2004. Khi sang tên, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để làm thủ tục và ông N chiếm và ngăn cản không cho vợ chồng ông sử dụng nữa cho đến nay. Khi ông N chiếm đất thì ông có thưa ra ấp, ra xã để đòi lại nhưng chính quyền căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tách ra (Giấy số D 537367 cấp ngày 21/9/2004) cho rằng là ông chỉ có một thửa đất mà đã bán rồi nên không có quyền đòi lại. Nhưng thực tế ông chỉ bán thửa số 638, còn thửa số 637 ông không có bán và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không biết chữ, không am hiểu pháp luật nên ông phải đi trích lục cho được bằng khoán của ông rồi ông mới đi khởi kiện.

Ông sống trên phần đất của ông, còn lại một cây nước loại UNICEP. Vào khoảng năm 1999, Nhà N3 cho hộ nghèo là ông Lâm T1, hộ nghèo nhưng đóng trên phần đất ông để anh em sử dụng chung, sinh hoạt lúc này loại nước ngầm rất hiếm, nên đóng một cây sử dụng hai ba hộ. Mãi đến sau này cây nước bị hỏng, ống bơm bị sét gãy nên không còn ai sử dụng nữa, do đó ông lấp đất lại nhưng dàn ống vẫn còn nằm dưới lòng đất. Tuy nhiên, thời gian gần đây ông mới phát hiện ông N đã chiếm dụng luôn phần thửa 637 diện tích 787m^2 của ông thuộc đất vườn tạp mà cha vợ ông đã cho ông như đã nêu trên.

Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông N, bà H trả lại cho ông phần đất thuộc thửa số 637, diện tích 787m², tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Qua quá trình giải quyết vụ án, Toà án thu thập và xác minh chứng cứ thì ông được biết phần thửa đất nêu trên đã được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 825, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông N và bà H và hiện nay ông N, bà H đang thế chấp Quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Công ty L2

Việc cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà H đối với thửa số 825, diện tích 787m², tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là dựa trên hồ sơ giả mạo do bà H cung cấp.

Nay ông yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông N và bà H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/HĐTC-BĐS/107-11 ngày 12/10/2012 đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông N và bà H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ), giữa Ngân hàng với Công ty L4 do ông N, bà H là vô hiệu, do đối tượng là tài sản đảm bảo là bị giả mạo.

- Buộc ông N, bà H trả lại cho ông Danh D, bà Lâm Thị C phần đất thửa số 825 đã lấn qua thửa cũ 637, tờ bản đồ số 07, với diện tích diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh D là Luật sư Cao Thế L và Luật sư Trần Văn O trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Danh D.

Năm 1994, ông Danh D được cha vợ là ông Lâm Q1 cho ông D 03 thửa đất gồm: thửa 290, thửa 638 và thửa 637. Sau đó, ông D đã kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Sau khi được tặng cho thì vợ chồng ông D, bà C ở trên phần đất được cho. Đến năm 1998 thì cha vợ ông D chết nên vợ chồng ông dọn sang ở chung với bà Lý Thị K là mẹ vợ của ông tại thửa đất số 636 (ở cặp bên thửa 637). Khi đó, đối với thửa đất 637 thì vợ chồng ông D sử dụng để làm rẫy.

Đến khoảng năm 2002, ông D chuyển nhượng thửa 638 cho ông Lê Thành N với diện tích 450m^2. Đến năm 2004, giữa ông D và ông N mới làm thủ tục sang tên. Khi sang tên, ông Danh D tin tưởng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để làm thủ tục và ông N chiếm và ngăn cản không cho vợ chồng ông D sử dụng. Thực tế ông D chỉ bán thửa số 638 cho ông N, còn thửa số 637 ông D không có bán và ông Danh D đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành N và bà Đoàn Cẩm H đối với thửa số 825 chồng lấn qua thửa 637 thì ông D1, bà C không biết và ông N, bà H đã lấn chiếm phần diện tích đất của ông D, bà C theo kết quả đo đạc thực tế mà ông D đã chỉ ranh. Việc ông N và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là dựa trên hồ sơ giả mạo do bà H cung cấp.

Đối với các giấy tay mà ông N cho rằng ông Danh D, ông Lâm Hoàng T1 đã chuyển nhượng cho ông vào ngày 14/01/2006 và ngày 12/3/2006 thì ông D, bà C không thừa nhận là có sang nhượng cho ông N, mặt khác các giấy mua bán trên chỉ đưa và nhờ trưởng ban nhân dân xác nhận mà không có mặt của các bên tại thời điểm xác nhận, đồng thời giấy tay cũng không thể hiện diện tích, không ghi đất sang nhượng tọa lạc tại đâu, không ghi thuộc thửa và tờ bản đồ số mấy, việc chuyển nhượng không có lập hợp đồng và không có công chứng, chứng thực. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Danh D cũng không thừa nhận phần đất trên là ông và ông T1 đã chuyển nhượng cho ông N. Trên thực tế giữa ông N với ông T1 không có giấy tờ nào thể hiện giao dịch có liên quan đến thửa 637. Tuy nhiên, thời gian sau này ông D mới phát hiện ông N đã đăng ký chồng lấn qua thửa 637, tờ bản đồ số 7 của ông Danh D. Mặt khác, tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng chưa làm rõ các tài liệu, chứng cứ do phía bị đơn cung cấp, tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng chưa làm rõ nội dung pháp lý đối với các thửa đất tranh chấp.

Việc tranh chấp đất giữa các bên đã phát sinh từ trước chứ không phải tranh chấp sau này. Do ông Danh D không có trích lục được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông chưa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với phía Ủy ban phường N thì Tòa án có văn bản yêu cầu trả lời nhưng không thực hiện nhiệm vụ trả lời văn bản cho Tòa án biết là chưa thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2026/KDTM-ST ngày 13/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 36/2026/QĐ-SCBSBA (Sửa chữa bản án **sơ thẩm số 05/2026**/KDTM-ST thành **bản án sơ thẩm số 01/2026**/KDTM-ST đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q2, về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH L4 thanh toán tổng số tiền là 2.572.737.428 đồng. Trong đó, nợ gốc: 325.185.533 đồng, lãi trong hạn 712.192.482 đồng và lãi quá hạn: 1.535.359.413 đồng.

- Buộc Công ty TNHH L4 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 tổng số tiền 2.572.737.428 đồng. Trong đó, nợ gốc: 325.185.533 đồng, lãi trong hạn 712.192.482 đồng và lãi quá hạn: 1.535.359.413 đồng.

Kể từ ngày 14/02/2026, Công ty TNHH L4 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 012/12/HĐTD/107-1101/10/2012, Hợp đồng tín dụng số 011/12/HĐTD/107-11ngày 01/10/2012 và Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số 012/12/HĐTD/107-11-PL1 ngày 05/3/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty TNHH L4 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Q2.

Về xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp Công ty TNHH L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số MERGEFIELD "HĐTC_SỐ" 011/12/HĐTCngày 12/10/2012Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 012/12/HĐTC11; Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 011/12/HĐTC-MMTB/107-11 ngày 01/10/2012, được ký kết giữa Công ty TNHH L4 - do ông Lê Thành N - Chủ tịch Công ty, kiêm giám đốc với Ngân hàng TMCP Q2.Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 07, diện tích 401m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007. Quyền sử dụng đất thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

- Quyền sử dụng đất, thuộc thửa 635, 638, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích 1.338m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 0266.QSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/09/2004.

- Máy móc, thiết bị: Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 18,0m của Công ty TNHH L4; Trọng tải thiết kế Max 7,0 tấn.

- Máy móc, thiết bị: Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 16,6m của Công ty TNHH L4; Trọng tải thiết kế Max 35 tấn.

Buộc Công ty TNHH L4 - do ông Lê Thành N - Chủ tịch Công ty, kiêm giám đốc và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý phần đất và tài sản thế chấp bao gồm: vợ chồng ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H và các con của ông N, bà H gồm: bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Lê Phú Q, bà Đặng Kim A và ông

Lê Bảo N1 đang quản lý cùng bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án để phát mãi theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận việc ông Danh D, bà Lâm Thị C yêu cầu:

- Huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông Lê Thành N và bà Đoàn Cẩm H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/HĐTC-BĐS/107-11 ngày 12/10/2012 đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông Lê Thành N và bà Đoàn Cẩm H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ), giữa Ngân hàng TMCP Q2 với Công ty TNHH L4 do ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H là vô hiệu, do đối tượng là tài sản đảm bảo là bị giả mạo.

- Buộc ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H trả lại cho ông Danh D, bà Lâm Thị C phần đất thửa số 825 đã lấn qua thửa cũ 637, tờ bản đồ số 07, với diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ông Lê Văn N2 và ông Hà Văn T3, có số đo 9,92m + 0,19m + 9,25m + 0,50m + 10,50m + 25,90m + 11,53m.

- Hướng Tây giáp ông Danh D, bà Lâm Thị C, có số đo 11,51m + 20,85m + 6,20m + 5,32m + 10,00m.

- Hướng Nam giáp đường H, có số đo 9,41m + 4,90m.

- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 25,22m + 11,82m.

Tổng diện tích 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

(Kèm theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp)

Đình chỉ việc ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H rút lại yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2006, phần đất phía sau hậu mà vợ chồng ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông T1 13m và nhận chuyển nhượng của ông D, bà Ú 03m (theo Biên nhận ngày 31/3/2006).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012, phần đất chiều ngang giáp lộ 02m, dài 57m giáp kênh hậu (theo Giấy mua bán đất ngày 31/01/2012).

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

*Ngày 23/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C kháng cá*o đối với bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C xác định:* giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 637 là cấp cho ông Danh D, Ngân hàng cũng không nhận thế chấp đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng thửa này. Do vậy, ông bà cùng thống nhất xin rút lại yêu cầu độc lập và rút lại yêu cầu kháng cáo.

* *Đại diện nguyên đơn*: đối với việc ông D và bà C rút kháng cáo và yêu cầu độc lập Ngân hàng đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

* *Đại diện của bị đơn*: đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

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

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C tại phiên tòa cùng thống nhất xin rút lại yêu cầu độc lập và rút lại yêu cầu kháng cáo nên đề nghị chấp nhận.

Đề nghị: áp dụng khoản 1 và khoản 5 Điều 308; Điều 312; điểm c Điều 289; điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ Y một phần bản án sơ thẩm và H1 và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Để xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C thì xác định phần đất này các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận, Ngân hàng cũng không nhận thế chấp đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng. Do vậy, ông Danh D và bà Lâm Thị C cùng thống nhất xin rút lại yêu cầu độc lập và rút lại yêu cầu kháng cáo. Do đồng thời có 2 phần rút trong quá trình xét xử phúc thẩm nên Tòa án ra bản án để đảm bảo các bên thuận lợi trong việc thi hành án và tuyên xử

[2.2] Như vậy, đối với phần tuyên của án sơ thẩm và hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp, các bên đương sự không cồn kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm: Giữ y một phần bản án sơ thẩm đã tuyên.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Danh D, bà Lâm Thị C các đương sự đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập; nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất với việc rút đơn này của ông Danh D, bà Lâm Thị C nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm và hủy, đình chỉ một phần bản án đối với yêu cầu của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập như sau:

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông N và bà H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ)

Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/HĐTC-BĐS/107-11 ngày 12/10/2012 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông N và bà H tại thửa số 825 đối với

diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ), giữa Ngân hàng với Công ty L4 do ông N, bà H là vô hiệu, do đối tượng là tài sản đảm bảo là bị giả mạo;

Buộc ông Lê Thành N, bà H trả lại cho ông Danh D, bà Lâm Thị C phần đất thửa số 825 đã lấn qua thửa cũ 637, tờ bản đồ số 07, với diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

[3] Thấy rằng: Đây là sự tự nguyện của đương sự về việc rút kháng cáo và rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ vụ liên quan là không trái với quy định của pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[4] Xét Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Trong phần tuyên của bản án sơ thẩm khi xử lý tiền tạm ứng án phí, "*Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên " Ông Lê Thành N và và Đoàn Cẩm H mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí (do Đặng Thị Kim A nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009331 và 0009332 cùng ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7-Cần Thơ".* Hai biên lai này có ghi số tiền nhưng án sơ thẩm không tuyên cụ thể số tiền được nhận lại bao nhiêu là chưa rõ ràng, thấy rằng sai sót này không lớn nhưng nêu ra để rút kinh nghiệm và trong phần tuyên của cấp phúc thẩm có nêu lại cụ thể số tiền để sau này không cần thiết sau này phải giải thích bản án theo yêu cầu của cơ quan thi hành án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C không phải chịu án phí do thuộc trường hợp được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 và khoản 5 Điều 308; Điều 312; điểm c Điều 289; điểm b khoản 1 Điều 299 của 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: Chấp nhận việc rút yêu cầu kháng cáo và việc rút yêu cầu độc lập của ông Danh D, bà Lâm Thị C; Đình chỉ xét xử phúc thẩm: Giữ Y một phần bản án

sơ thẩm. Đồng thời, Hủy và đình chỉ một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

I. Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q2, về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH L4 thanh toán tổng số tiền là 2.572.737.428 đồng. Trong đó, nợ gốc: 325.185.533 đồng, lãi trong hạn 712.192.482 đồng và lãi quá hạn: 1.535.359.413 đồng.

- Buộc Công ty TNHH L4 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 tổng số tiền 2.572.737.428 đồng (Hai tỷ, năm trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm hai mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc: 325.185.533 đồng, lãi trong hạn 712.192.482 đồng và lãi quá hạn: 1.535.359.413 đồng.

2. Kể từ ngày 14/02/2026, Công ty TNHH L4 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 012/12/HĐTD/107-1101/10/2012, Hợp đồng tín dụng số 011/12/HĐTD/107-11ngày 01/10/2012 và Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn sửa đổi, bổ sung số 012/12/HĐTD/107-11-PL1 ngày 05/3/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty TNHH L4 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Q2.

3. Về xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp Công ty TNHH L4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số MERGEFIELD "HĐTC_SỐ" 011/12/HĐTCngày 12/10/2012Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 012/12/HĐTC11; Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 011/12/HĐTC-MMTB/107-11 ngày 01/10/2012, được ký kết giữa Công ty TNHH L4 - do ông Lê Thành N - Chủ tịch Công ty, kiêm giám đốc với Ngân hàng TMCP Q2. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa 825, tờ bản đồ số 07, diện tích 401m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007. Quyền sử dụng đất thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.387 do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007.

- Quyền sử dụng đất, thuộc thửa 635, 638, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích 1.338m^2, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện N, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào số 0266.QSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 21/09/2004.

- Máy móc, thiết bị: Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 18,0m của Công ty TNHH L4; Trọng tải thiết kế Max 7,0 tấn.

- Máy móc, thiết bị: Mã hiệu: NOBAS, chiều cao năng max 16,6m của Công ty TNHH L4; Trọng tải thiết kế Max 35 tấn.

3. Qua kết quả thẩm định đo đạc, phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp ông Lê Văn N2 và ông Hà Văn T3, có số đo 9,92m + 0,19m + 9,25m + 0,50m + 10,50m + 25,90m + 11,53m.

- Hướng Tây giáp ông Danh D, bà Lâm Thị C, có số đo 11,51m + 20,85m + 6,20m + 5,32m + 10,00m.

- Hướng Nam giáp đường H, có số đo 9,41m + 4,90m.

- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 25,22m + 11,82m.

Tổng diện tích 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ). (Kèm theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp)

4. Đình chỉ việc ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H rút lại yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2006, phần đất phía sau hậu mà vợ chồng ông N, bà H nhận chuyển nhượng của ông T1 13m và nhận chuyển nhượng của ông D, bà Ú 03m (theo Biên nhận ngày 31/3/2006).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2012, phần đất chiều ngang giáp lộ 02m, dài 57m giáp kênh hậu (theo Giấy mua bán đất ngày 31/01/2012).

II. Đình chỉ và hủy một phần bản sơ thẩm việc ông Danh D, bà Lâm Thị C đối với các yêu cầu:

- Huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông Lê Thành N và bà Đoàn Cẩm H tại thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012/HĐTC-BĐS/107-11 ngày 12/10/2012 đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI194710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.387 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/10/2007 cho ông Lê Thành N và bà Đoàn Cẩm H tại

thửa số 825 đối với diện tích đã chồng lấn qua thửa 637, diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ), giữa Ngân hàng TMCP Q2 với Công ty TNHH L4 do ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H là vô hiệu, do đối tượng là tài sản đảm bảo là bị giả mạo.

- Buộc ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H trả lại cho ông Danh D, bà Lâm Thị C phần đất thửa số 825 đã lấn qua thửa cũ 637, tờ bản đồ số 07, với diện tích đo đạc thực tế là 1.103,5m^2, thuộc các thửa 637, 640, 750 (thửa 57 chính quy), tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ 79 chính quy), tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ).

- Buộc Công ty TNHH L4 - do ông Lê Thành N - Chủ tich Công ty, kiêm giám đốc và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý phần đất và tài sản thế chấp bao gồm: vợ chồng ông Lê Thành N, bà Đoàn Cẩm H và các con của ông N, bà H gồm: bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Lê Phú Q, bà Đặng Kim A và ông Lê Bảo N1 đang quản lý cùng bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án để phát mãi theo quy định của pháp luật.

III. Án phí kinh doanh thương mại và dân sự sơ thẩm:

3.1. Bị đơn Công ty TNHH L4 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là: 83.454.748 đồng (Tám mươi ba triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

3.2 Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.300.000 đồng (Năm mươi triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007599 ngày 28/12/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

3.3 Ông Lê Thành N và và Đoàn Cẩm H mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí (do Đặng Thị Kim A nộp thay) là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009331 và số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009332 cùng ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7- Cần Thơ).

3.4 Ông Danh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu không được chấp nhận do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

3.5 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

3.5.1 Công ty TNHH L4 phải chịu số tiền là 750.000 đồng (B trăm năm mươi nghìn đồng) . Số tiền này do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, do đó vợ chồng ông

T4, bà T5 phải có trách nhiệm liên đới hoàn lại số tiền trên cho Ngân hàng TMCP Q2.

3.5.2 Chi phí xem xét thẩm định đo đạc và định giá đối với yêu cầu độc lập của ông Danh D: Tổng số tiền là 6.850.000 đồng (Sáu triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này ông Danh D đã nộp xong.

IV. Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D và bà Lâm Thị C thuộc trường hợp được miễn án phí.

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

Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 05/8/2026).

Nơi nhận:
- VKSND Khu vực 7 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cần Thơ;
- TAND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Minh Trang