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: 512/2025/DS-PT
Ngày: 27.8.2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

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 Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Nguyễn Văn Toàn

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Ông Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 529/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP N2.**

Trụ sở chính: Số A, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Nay là phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Hoàng Đ, Lê Cảnh Q, Hồ Thị Mỹ L, Nguyễn Lê Phúc T.

(Ông Trần Hoàng Đ có mặt, còn lại vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Phan Ngọc L1**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số B, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Nay là phường L, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

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

1. Ông Nguyễn Quốc T1. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

2. Ông Lê Minh T2. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

Ông Nguyễn Quốc T1 ủy quyền cho ông Lê Minh T2.

3. Bà Lương Thoại A. Địa chỉ: Số F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thoại A: Ông Lê Văn V, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

4. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số G, đường A, khu V Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ. *(có yêu cầu vắng mặt)*

5. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số H, khóm A, phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nay là phường L, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

6. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1990. Địa chỉ: S, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

7. Văn phòng C2. Địa chỉ: Số C, đường P, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

8. Ông Lê Văn C *(Công chứng viên)*. Địa chỉ: Số C, đường P, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số M, đường số A, Trung tâm Văn hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Nay là phường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

9. Bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

10. Ông Nguyễn Văn S (vắng mặt)

11. Bà Nguyễn Thị L2. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ.

12. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Nay là xã T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

13. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

14. Ông Mai Văn H4

15. Ông Mai Văn T5. Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo*:

1. Ngân hàng TMCP N2 là nguyên đơn.

2. Ông Lê Minh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Ông Lê Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 01/6/2021 ông Phan Ngọc L1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX181078 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020 với ông Nguyễn Quốc T1 thông qua người đại diện ủy quyền Lê Minh T2. Căn cứ vào Phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2021 ông L1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Quốc T1 số tiền 2.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản tên Lê Thị T4: 105871122988 mở tại Ngân hàng V1 – Chi nhánh V2. Ngày 09/6/2021 ông L1 được chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX181078 nêu trên.

Ngày 11/6/2021 ông L1 ký Hợp đồng tín dụng số 403/VCBCT.KHBL với Ngân hàng để vay 2.000.000.000 đồng, mục đích thanh toán tiền mua đất thửa số 62, tờ bản đồ số 01 nêu trên. Ông L1 đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng theo Hợp đồng số 260/VCBCT.KHBL ngày 10/6/2021. Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ngày 11/6/2021 Ngân hàng giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản thanh toán của ông L1, cùng ngày ông L1 đã ký ủy nhiệm chi toàn bộ số tiền trên vào tài khoản tên Lê Thị T4 như thoả thuận tại Phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2021.

Ngày 23/6/2021 ông L1 tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 434/VCBCT.KHBL với Ngân hàng V3 vay 3.300.000.000 đồng, mục đích thanh toán tiền mua nhà ở/đất ở. Và ký Hợp đồng thế chấp số 291/VCBCT KHBL ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H00520 do UBND huyện C cấp ngày 11/6/2007, chỉnh lý sang tên Phan Ngọc L1 ngày 04/10/2018. Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ngày 23/6/2021 Ngân hàng đã giải ngân cho ông L1 số tiền 3.300.000.000 đồng thông qua tài khoản của bà Đỗ Thị Thu H1. Do ông L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy giải quyết:

1. Buộc ông Phan Ngọc L1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V3 toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 04/10/2021 là 5.383.559.441 đồng, trong đó nợ gốc là 5.288.554.967 đồng, nợ lãi trong hạn là 94.679.247 đồng và lãi quá hạn là 325.227 đồng.

2. Buộc ông Phan Ngọc L1 trả toàn bộ lãi, lãi phạt, phi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 403/VCBCT.KHBL ngày 11/6/2021; Hợp đồng tín dụng số 434/VCBCT.KHBL ngày 23/6/2021 từ ngày 05/10/2021 cho đến khi ông Phan Ngọc L1 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo các hợp đồng tín

dụng nêu trên.

3. Nếu ông Phan Ngọc L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật thì thông qua Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Phan Ngọc L1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 260/VCBCTKHBL ngày 10/6/2021 và số 291/VCBCT KHBL ngày 22/6/2021 để thu hồi nợ theo qui định pháp luật.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu, sử dụng của ông Phan Ngọc L1 để thu hồi nợ theo qui định pháp luật.

5. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng *"Văn bản cam kết ngày 23/02/2022"*, giữa Lê Minh T2 và ông Phan Ngọc L1 do Văn Phòng C2 chứng thực.

6. Yêu cầu tuyên buộc ông Phan Ngọc L1, Lê Minh T2, Lê Văn C và Văn Phòng C2 liên đới bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng TMCP N2- Chi nhánh C3. Trường hợp các đương sự trên thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ bồi thường thì Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng, bị đơn ông L1 có ý kiến như sau: Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2 và đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp để Ngân hàng phát mại thu hồi nợ.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Ông Nguyễn Quốc T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất tại thửa 62, tờ bản đồ số 01 là do mẹ ông tên Đặng Thị N1 tặng cho. Ngày 03/9/2020 ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Vĩnh Long chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông đã sử dụng thửa đất này, xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất từ trước đến nay. Ông không có ủy quyền cho ông Lê Minh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 62 với ông Phan Ngọc L1. Và hoàn toàn không có cán bộ ngân hàng nào đến phần đất của ông để thẩm định tài sản. Do đó, ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1 *(ghi ông Lê Minh Triều đại D theo ủy quyền ký)*, đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSDĐ số CS 08297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020, chỉnh lý sang tên Nguyễn Quốc T1 ngày 22/10/2020.

+ Hủy Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1 *(ghi ông Lê Minh Triều đại D theo ủy quyền ký)*.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc L1 với Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh C3, đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, giấy

chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS 08297 nêu trên.

+ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Vĩnh Long hủy phần chỉnh lý biến động tên Phan Ngọc L1 ngày 09/6/2021 trên Giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CS 08297 cấp ngày 03/6/2020. Đồng thời, giao trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ trên cho ông Nguyễn Quốc T1.

- Ông Lê Minh T2 cho rằng: Tài sản tại thửa 62, tờ bản đố số 01, trước đó anh của ông là Nguyễn Quốc T1 ủy quyền cho ông. Sau đó, ông có cho bạn là Lương Thoại A mượn để làm thủ tục vay tiền đáo hạn ngân hàng. Ông cũng không có đại diện cho ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Phan Ngọc L1. Ông và ông T1 không biết ông L1 là ai và cũng không có nhận tiền của ông L1 nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn Phòng C2 chứng thực ngày 01/6/2021 là giả tạo. Quá trình giải quyết vụ án, ông xác định không có ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/6/2021 nên phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/6/2021 vô hiệu.

- Bà Lương Thoại A trình bày: Do cần tiền đáo hạn Ngân hàng, bà có mượn tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 62 của ông T2 *(đại diện cho ông Nguyễn Quốc T1)* để thế chấp vay 800.000.000 đồng của ông Trần Văn T3 và có nhờ ông T2 ra Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 62 bà có chứng kiến thì chỉ có ông T2 ký tên vào hợp đồng, không có người ký tên mua đất như hợp đồng thể hiện. Lúc đó, ông T3 không có mặt tại Văn phòng C4 chỉ nhân viên tên Lê Thị T4 cầm hợp đồng cho ông T2 ký. Sau khi ký hợp đồng thì đến ngày 11/6/2021 bà T4 có gọi cho bà nói rằng ông T3 nhờ bà T4 nộp tiền vào số tài khoản của bà Thoại A: 19037139889012 mở tại Ngân hàng T8 Chi nhánh V2. Sau khi trừ tiền lãi bà thực nhận chỉ 690.000.000 đồng. Bà đồng ý việc ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp để trả tài sản lại cho ông T2. Và đồng ý trả số tiền đã vay 800.000.000 đồng lại cho ông Trần Văn T3 hoặc ông Phan Ngọc L1 với lãi suất mà Ngân hàng đã cho ông L1 vay.

- Ông Trần Văn T3 trình bày tại biên bản làm việc: Trước đó ông có phối hợp làm việc tư vấn pháp luật đối với Văn phòng C2 tại tỉnh Vĩnh Long, còn thẩm định nội dung hợp đồng là do Công chứng viên thực hiện. Bà Thoại A là khách hàng của phòng công chứng, có đến phòng công chứng nhiều lần nên có biết ông. Bà Thoại A có gặp ông hỏi nhờ tìm người cầm cố tài sản là phần đất của ông T2, ông T1. Ông có biết ông Phan Ngọc L1 vì ông L1 có nằm trong group đầu tư bất động sản tại Cần Thơ và có thực hiện thủ tục cầm cố tài sản nên ông có giới thiệu ông L1 cho bà Thoại A. Sau đó, bà Thoại A, ông L1 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông không biết và không có liên quan gì với phần đất này. Ông không có cho bà Thoại A vay tiền mà sự việc là do ông L1 mượn tiền của phòng công chứng để mua đất của bà Thoại A. Trong phòng công chứng thì em Nguyễn Kim N nhân viên phòng công chứng phụ trách lưu trữ hồ sơ công chứng có tiền nhàn rỗi nên cho ông L1 mượn tiền. Sau đó, ông L1 đưa cho bà Thoại A mượn tiền bằng tiền mặt tại Chi nhánh ngân hàng V4 tại Vĩnh Long. Sau khi ông L1, bà Thoại A ký hợp đồng công chứng xong, ông thẩm định hồ sơ thì mới biết các bên

đã thực hiện xong. Trong vụ án này, Ông L1 có trách nhiệm chính đối với Ngân hàng liên quan số tiền 02 tỷ đồng đã vay, ông không liên quan.

- Bà Nguyễn Kim N trình bày: Bà là nhân viên Văn phòng C2. Bà có cho ông Trần Văn T3 mượn số tài khoản 106870801408 - NGUYEN KIM NGAN - Ngân hàng V1 – Chi nhánh V2, còn làm gì thì ông T3 không nói cho bà biết. Vào ngày 20/5/2021, tài khoản ngân hàng của bà có nhận được số tiền 4.000.000.000 đồng do Ngân hàng chuyển vào. Ngay sau khi nhận được tiền, ngày 14/5/2021 bà rút tiền mặt ra và giao lại cho ông Trần Văn T3. Tại thời điểm đó, bà Lương Thoại A có mặt tại ngân hàng cùng với bà và ông T3. Bà có thấy bà Thoại A và ông T3 có giao dịch tiền mặt với nhau nhưng số tiền chi tiết là bao nhiêu thì bà không xác định được vì lúc đó cuối giờ giao dịch, phần vì tiền đó cũng không phải của bà nên bà không có để ý. Tại thời điểm đó, bà chỉ quan tâm ký nhận đủ số tiền mặt 4 tỷ đồng rồi giao lại cho ông T3. Xong việc bà đi về. Trước đó, bà khai có cho ông L1 mượn 02 tỷ đồng là không đúng sự thật vì bà bị người khác tác động. Nay bà xác định lại, bà không có cho ông L1 vay 02 tỷ đồng và cũng không liên quan gì đến số tiền 04 tỷ và giao dịch tiền mặt giữa ông T3 và bà Thoại A.

- Bà Lê Thị T4 trình bày: Bà chỉ cho ông T3 mượn số tài khoản để ông L1 chuyển tiền sang. Sau khi nhận tiền từ ông L1 ủy nhiệm chi thì bà đã giao toàn bộ số tiền 02 tỷ đồng cho ông T3. Ngày 11/6/2021 ông T3 làm văn bản thoả thuận xác nhận bà đã nhận đủ số tiền 02 tỷ đồng và cam kết tự nguyện chịu trách nhiệm. Bà không có nhận bất cứ thù lao nào liên quan số tiền 02 tỷ đồng này.

- Văn phòng C2: Không có ý kiến.

- Ông Lê Văn C trình bày: Thủ tục công chứng đúng quy định.

- Bà Đỗ Thị Thu H1 trình bày: Bà chỉ cho ông T3 mượn số tài khoản để ông L1 chuyển tiền vào. Sau khi nhận tiền từ ông L1 ủy nhiệm chi thì bà đã chuyển toàn bộ số tiền 3,3 tỷ cho ông T3. Và ngày 23/6/2021 ông T3 làm văn bản thoả thuận xác nhận bà đã chuyển đủ cho ông T3 số tiền 3,3 tỷ đồng. Bà không có nhận bất cứ thù lao nào nên không liên quan vụ án này.

- Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L2 có ý kiến như sau**:** Trước đó anh ruột của ông S1 là Nguyễn Văn H5 có viết giấy tay bán cho ông Mai Văn H4 một phần đất. Ông không biết vì sao UBND huyện C lại cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 139 cho ông. Hiện tại, ông Nguyễn Văn D1 ở đâu ông không rõ địa chỉ. Đối với thửa đất 139 ông có cầm cố cho bà Nguyễn Thị H2 vay 300.000.000 đồng. Nếu bà H2 đồng ý trả giấy đất thì ông bà sẽ trả lại số tiền đã vay của bà H2. Ông bà không biết ông L1 là ai và không biết gì về khoản vay của ông L1 với Ngân hàng.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 139 cho ông L1 là thông qua giao dịch cầm cố không phải mua bán ngay tình. Ông S, bà L2 vay của bà số tiền 300.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền cho bà ngày 27/9/2018. Sau khi bà đại diện ông S1, bà L2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông L1 thì ông L1 đã cấn trừ số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi cho bà nên bà không có ý kiến gì. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này vì bà không có thiệt hại.

- Ông Nguyễn Văn H3 có ý kiến như sau: Ngày 05/01/1992 ông được UBND huyện Ô cấp Giấy CNQSDĐ số 000096, thửa đất 141, tờ bản đồ số 08. Khi vợ chồng ông ly hôn đã chia tài sản tại thửa đất 141 này. Hiện tại, ông đang cho người khác thuê để trồng lúa. Trước đó, ông L1 có khởi kiện ông đến Toà án nhân dân huyện Thới Lai cho rằng thửa đất 139 của ông L1 trùng với thửa đất 141 của ông nhưng thực tế không trùng nhau. Hai bên tiến hành đo đạc xong thì ông L1 rút đơn khởi kiện, Toà án nhân dân huyện Thới Lai đã đình chỉ giải quyết vụ án. Ông không liên quan đến tranh chấp giữa ông L1 với Ngân hàng TMCP N2.

- Ông Mai Văn H4 có ý kiến như sau: Ông đang sử dụng phần đất chỗ cái ao tiếp giáp đất của ông Nguyễn Văn H3. Trước đó ông mua diện tích đất này của ông Nguyễn Văn D1, ông không biết thửa đất này có được cấp giấy chứng nhận QSDĐ chưa nhưng hiện tại ông đã cho con ông sử dụng. Ông không biết ông Lợi thế C1 thửa đất số 139 cho Ngân hàng TMCP N2 và tranh chấp không liên quan đến ông.

- Ông Mai Văn T5 trình bày: Tranh chấp không liên quan đến ông.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) đã xét xử và quyết định như sau:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2.

1.1. Buộc ông Phan Ngọc L1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2024, tổng cộng: 6.927.385.973 đồng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 403/VCBCT.KHBL ngày 11/6/2021 tạm tính đến ngày 25/9/2024, số tiền 2.621.019.047 đồng. Trong đó: Gốc 1.944.356.349 đồng; lãi trong hạn: 646.565.925 đồng; lãi quá hạn 30.096.773 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 434/VCBCT.KHBL ngày 23/6/2021 tạm tính đến ngày 25/9/2024, số tiền: 4.306.366.926 đồng. Trong đó: Gốc 3.245.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.026.264.589 đồng; lãi quá hạn 35.102.337 đồng.

- Ông Phan Ngọc L1 còn phải chịu tiền lãi tiếp theo kể từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ với mức lãi suất theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

1.2. Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng *"Văn bản cam kết ngày 23/02/2022"*, giữa Lê Minh T2 và ông Phan Ngọc L1 do Văn Phòng C2 chứng thực.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý các tài thế chấp.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 260/VCBCT.KHBL ngày 10/6/2021 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 08297 cấp ngày 03/9/2020. Trường hợp ông Phan Ngọc L1 không thanh toán tiền hoặc thanh toán không hết số tiền của Hợp đồng tín dụng số 403/VCBCT.KHBL ngày 11/6/2021 thì buộc ông Lê Minh T2, ông Trần Văn T3, Công chứng viên Lê

Văn C liên đới cùng ông L1 bồi thường thiệt hại, thanh toán toàn bộ khoản nợ của hợp đồng tín dụng này cho Ngân hàng.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp 291/VCBCT.KHBL ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 08, giấy CNQSDĐ số AI 950233 số vào cấp GCN số H00520 ngày 11/6/2007. Dành quyền khởi kiện cho Ngân hàng yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp số 291/VCBCT.KHBL ngày 22/6/2021 bị vô hiệu và các tranh chấp khác liên quan đến thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số H00520 cấp ngày 11/6/2007 nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T1.

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1 (do đại diện theo ủy quyền ký thay là ông Lê Minh T2), đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số CX181078, số vào sổ CS08297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020.

2.2. Vô hiệu phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/6/2021 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1.

2.3. Buộc Ngân hàng TMCP N2 giao trả cho ông Nguyễn Quốc T1 bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số CX181078, số vào sổ CS08297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020. Ông T1 được quyền đăng ký sang tên giấy chứng nhận QSDĐ số nêu trên theo quy định pháp luật.

2.4. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Vĩnh Long hủy phần chỉnh lý biến động tên Phan Ngọc L1 ngày 09/6/2021 trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS 08297 cấp ngày 03/9/2020.

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

* Ngày 10/10/2025 Ngân hàng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không vô hiệu các hợp đồng thế chấp, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

*Ngày 14/10/2025 ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không buộc ông liên đới trả nợ cho Ngân hàng và ông không phải chịu án phí do là người cao tuổi.

* Ngày 12/10/2025 ông Lê Minh T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không buộc ông liên đới trả nợ cho Ngân hàng và ông không phải chịu chi phí tố tụng.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Bị đơn ông L1 vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C vẫn giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ đề nghị giữ nguyên nội dung, chấp nhận một phần kháng cáo của ông C; sửa phần án phí không phải buộc ông C phải chịu do là người cao tuổi. Đình chỉ kháng cáo của ông T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về vắng mặt đương sự: Đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện, có đương sự xin vắng mặt và các đương sự khác được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với việc vắng mặt ông T2: Ông T2 có kháng cáo nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn không đến tham gia phiên tòa mà không có yêu cầu xét xử vắng mặt nên xem như từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T2 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy Hợp đồng thế chấp số 260/VCBCT.KHBL ngày 10/6/2021 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 08297 cấp ngày 03/9/2020, chỉnh lý sang tên ông Phan Ngọc L1 ngày 09/06/2021 thì căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T9 do Ngân hàng cung cấp ghi nhận, thửa đất số 62 ông Lợi thế C1 có vị trí tiếp giáp Quốc lộ E, là đất trống có hàng rào lưới B40 bao quanh. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ) và Chứng thư thẩm định giá số V084 BĐS/2023/CT.ĐA ngày 01/8/2023 của Công ty TNHH Đ1 thì thửa 62, tờ bản đồ số 01 không tiếp giáp Quốc lộ E, có vị trí gần giáp sông M và Đường T. Trên đất này, hiện tại, ông Nguyễn Quốc T1 đã xây dựng nhà ở, trồng cây ăn trái và quản lý sử dụng đất từ trước đến nay. Ông T1 không biết gì về việc ông T2 ký chuyển nhượng QSDĐ cho ông L1 và ông Lợi thế C1 thửa đất cho Ngân hàng.

[2.2] Ông L1 cho rằng: Ông T3 giới thiệu và hỗ trợ ông khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 62 và vị trí thửa đất tiếp giáp Quốc lộ E. Ngân hàng cho rằng, quá trình thẩm định là do ông Phan Ngọc L1 dẫn cán bộ Ngân hàng và nhân viên Công ty thẩm định giá đến phần đất trống như chứng thư thẩm định giá thể hiện. Do đó, ông Phan Ngọc L1 và ông T3 đã lừa dối Ngân hàng, dẫn đến khâu thẩm định tài sản không đúng hiện trạng thửa đất, sai vị trí nên có căn cứ xác định thửa đất thực

tế khác với thửa đất mà Ngân hàng đi thẩm định. Do đó, hợp đồng thế chấp ngày 10/6/2021 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 bị vô hiệu do hợp đồng bị lừa dối, có đối tượng không thể thực hiện được và không ngay tình theo quy định tại Điều 124, 407, 408, 133 Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp số 291/VCBCT.KHBL ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 08, Giấy CNQSDĐ số vào sổ H00520 cấp ngày 11/6/2007, chỉnh lý sang tên ông Phan Ngọc L1 ngày 04/10/2018. Tài sản thế chấp tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), thấy rằng, trước khi ký Hợp đồng thế chấp số 291/VCBCT.KHBL ngày 22/6/2021 để vay số tiền 3,3 tỷ đồng, ông L1 đã cung cấp cho Ngân hàng bản chính Mảnh trích đo số 147/CN.VPĐKĐĐ ngày 15/6/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (cũ) thể hiện thửa đất số 139 tiếp giáp với Đường T, đất đang trồng lúa nước, không có vật kiến trúc hay cây trồng khác trên đất. Đến khi ông L1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng kiểm tra tài sản thế chấp thì phát hiện, thửa 139 ông Lợi thế C1 có vị trí không như Mãnh trích đo số 147 thể hiện. Đồng thời, căn cứ vào Công văn số 02/CV-CN.VPĐKDĐ ngày 04/01/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T (cũ) xác định: *"Mãnh trích đo số 147 có chữ ký và dấu mộc không phải mẫu Mãnh trích đo do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T phát hành"*.

[2.4] Mặt khác, vào ngày 02/7/2019 ông Phan Ngọc L1 khởi kiện ông Nguyễn Văn H3 đến Tòa án nhân dân huyện Thới Lai (cũ) tranh chấp quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra đo đạc và tại Bản trích đo địa chính số 09/TTKTTNMT ngày 19/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố C, thể hiện thửa 139 của ông L1 trùng với thửa đất 141 do ông H3 đứng tên. Tuy nhiên, đến ngày 22/3/2022 ông L1 đã rút toàn bộ đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai (cũ) đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 27/2022/QĐST-DS. Điều này thể hiện, ông L1 không xác định được vị trí chính xác của thửa đất 139 ở đâu.

[2.5] Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L2 cho rằng: Thửa đất 139 là của mẹ ông Sĩ T6 cho anh của ông tên Nguyễn Văn D1 nhưng không biết vì sao UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ H00520 cho ông. Đồng thời, ông D1 đã bán giấy tay phần đất này cho ông Mai Văn H4 và ông Nguyễn Văn T7. Sau này một phần thửa đất 139 bị thu hồi làm đường, phần ông T7 sử dụng là bên kia Đường 919, còn phần đất vị trí cái ao là do ông Mai Văn H4 sử dụng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2022 ông H4 xác nhận ông đang sử dụng thửa đất vị trí cái ao. Nguồn gốc phần đất này là ông mua giấy tay của ông Nguyễn Văn D1, ông chưa được cấp giấy CNQSDĐ và cũng không biết thửa đất 139 do ai đứng tên.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm thực hiện thẩm định tại chỗ và định vị thửa đất số 139, 141 thì ông L1 không tham gia, chỉ có ông Nguyễn Văn H3 và Ngân hàng chỉ vị trí hai thửa đất 139, 141 vẫn là trùng nhau. Trong khi đó, Bản đồ địa chính thể hiện thửa đất 141, 139 tiếp giáp nhau. Đồng thời, tại Biên bản thẩm định ngày 14/6/2024 ông Mai Văn H4 đồng ý cho ông Mai Văn T5 ký tên xác nhận giáp ranh đất với ông H3 *(vị trí đất có cái ao)*. Tuy nhiên, ông H4 và ông T5 không hỗ trợ Hội đồng đo đạc, định vị phần đất vị trí phần đất cái ao có phải là thửa 139

hay không. Từ những căn cứ nêu trên thấy rằng, mặc dù, Ngân hàng đã thực hiện thủ tục giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên, tài sản thế chấp tại thửa 139 ông L1 đã cung cấp tài liệu không đúng, lừa dối Ngân hàng dẫn đến tài sản thế chấp đã phát sinh tranh chấp trên thực tế. Ngân hàng và ông L1 không xác định được vị trí chính xác của thửa đất 139 là ở đâu, do ai đang quản lý, sử dụng đất và thực tế hiện nay do người khác sử dụng nên Hợp đồng thế chấp số 291/VCBCT.KHBL có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 407, 408 Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[3] Xét kháng cáo của Lê Văn C:

[3.1] Về trách nhiệm liên đới, thấy rằng, bản thân ông C là công chứng viên khi công chứng hợp đồng, phụ lục hợp đồng thì ông phải đảm bảo đúng và trung thực theo quy định Luật Công chứng nhưng chủ quan để xảy ra việc giả mạo chữ ký của ông Lê Minh T2 dẫn đến ông L1 sử dụng phụ lục hợp đồng thế chấp vay số tiền 02 tỷ đồng của Ngân hàng, chứng thực văn bản thoả thuận ngày 23/02/2022 và công chứng hợp đồng chuyển nhượng không có mặt ông L1 là người nhận chuyển nhượng cũng là không đúng, trái quy định pháp luật nên cũng lỗi. Tuy nhiên, người đứng ra vay tiền là ông L1, do đó, ông L1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng cũng có lỗi khi thẩm định tài sản cho vay không kiểm tra, không đối chiếu hình thể thửa đất trên giấy và thực tế như thế nào nên Ngân hàng phải chịu trách nhiệm cho khoản nợ không còn tài sản đảm bảo nên không thể buộc ông C liên đới trả nợ cho Ngân hàng, mà người thiệt hại ở đây chính là ông L1 (phải trả khoản vay cho Ngân hàng). Do đó, ông L1 có quyền yêu cầu những người có lỗi xảy ra thiệt hại bồi thường tiền cho mình cũng như quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng đất không còn. Do trong vụ án này phía ông L1 không có yêu cầu nên sẽ giải quyết thành vụ kiện khác. Vì vậy, kháng cáo ông C cho rằng không liên quan đến trách nhiệm liên đới cùng ông L1 trả nợ Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về phần án phí: Do ông C không có nghĩa vụ liên đới trả nợ Ngân hàng nên ông C cũng không phải chịu án phí.

[4] Đối với trách nhiệm liên đới của ông T2: Tuy đã đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông T2 về trách nhiệm liên đới nhưng để xem xét trách nhiệm liên đới theo đúng quy định, mức độ lỗi và phải chịu trách nhiệm với ai thì cần phải đánh giá lại. Qua lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì chính ông T2 đồng ý cho người khác giả chữ ký của ông T1 trong hợp đồng ủy quyền, đồng ý đại diện cho ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phan Ngọc L1 mặc dù ông T2 biết rõ ông T1 không có mục đích chuyển nhượng thửa đất số 62. Hơn nữa, ông T2 cho rằng chỉ cho bà Thoại A mượn QSDĐ để thế chấp cho ông Trần Văn T3 để vay 800.000.000 đồng nhưng lại đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông L1. Mặt khác, sau khi ông T2 biết ông L1 đã thế chấp thửa đất 62 cho Ngân hàng nhưng lại cùng với ông L1 ký tiếp Văn bản thoả thuận ngày 23/02/2021 xác nhận các bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/6/2021 là không đúng trên thực tế. Tuy nhiên, tương tự như nhận định trên mục [3.1], người

thiệt hại là ông L1 nên ông L1 có quyền yêu cầu những người có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Ông T2 không phải có trách nhiệm liên đới cùng ông L1 trả nợ cho Ngân hàng. Và tuy ông T2 có kháng cáo nhưng bị đình chỉ yêu cầu, nhưng để đảm bảo cho việc xét xử đúng quy định cần phải sửa nội dung liên quan đến kháng cáo là phù hợp quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Tương tự đối với ông T3, quá trình giải quyết vụ án, tuy ông T3 cho rằng không có nhận 02 tỷ từ bà T4, bà T4 đã khẳng định chỉ cho mượn tài khoản để ông L1 chuyển tiền nhận chuyển nhượng thửa 62, sau đó đưa ông T3, việc ông T3 có nhận hay không và có giao tiền vay cho bà Thoại A 690.000.000 đồng hay không thì sẽ tách ra giải quyết thành vụ kiện khác. Nếu như ông T3 có nhận 02 tỷ từ ông L1 (do bà T4 giao) thì ông L1 có quyền khởi kiện ông T3 cùng những người gây ra thiệt hại bồi thường vì ông L1 đang phải chịu nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng và thiệt hại khi quyền sử dụng đất thửa 62 trả lại cho ông T1.

[6] Từ những nhận định trên nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên nội dung cấp sơ thẩm là chưa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng về khoản vay, hợp đồng thế chấp, chấp nhận yêu cầu của ông T1 là đúng nên giữ nguyên. Chỉ sửa phần trách nhiệm liên đới bồi thường.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Số tiền 6.925.600 đồng. Ông Phan Ngọc L1, ông Lê Văn C mỗi người phải chịu 1/2 và có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Minh T2.

[7.2] Về chi phí thẩm định, định giá:

- Tại Vĩnh Long 18.500.00 đồng, thấy rằng, ông T2, ông T3 và ông C không phải liên đới cùng ông L1 trả nợ vay cho Ngân hàng, vụ án này tuy là tranh chấp giữa Ngân hàng và ông L1, quyền và nghĩa vụ của ông L1 với Ngân hàng nhưng ông C, ông T2, ông T3 cũng có lỗi trong vụ việc này nên cùng phải gánh chịu với Ngân hàng và ông L1 đối với thẩm định ở Vĩnh Long. Ngân hàng, ông L1, ông C, ông T2 mỗi bên cùng phải chịu 1/4 chi phí này. Ngân hàng đã tạm ứng nên ông L1, ông C, ông T2 mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 4.625.000 đồng.

- Tại Thới Lai 11.751.000 đồng. Ngân hàng và ông L1 cùng phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng nên ông L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 5.875.500 đồng.

[8] Về án phí:

[8.1] Dân sự sơ thẩm: Ngân hàng phải chịu án phí không có giá ngạch. Ông L1 phải án phí trên số tiền trả cho Ngân hàng.

[8.2] Dân sự phúc thẩm: Ngân hàng kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Sung công tạm ứng án phí phúc thẩm ông T2 đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308, Điều 296, 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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

* Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh T2.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N2.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C.

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ) về trách nhiệm liên đới và án phí.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N2.

1.1. Buộc ông Phan Ngọc L1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2024, tổng cộng: 6.927.385.973 đồng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 403/VCBCT.KHBL ngày 11/6/2021 tạm tính đến ngày 25/9/2024, số tiền 2.621.019.047 đồng. Trong đó: Gốc 1.944.356.349 đồng; lãi trong hạn: 646.565.925 đồng; lãi quá hạn 30.096.773 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 434/VCBCT.KHBL ngày 23/6/2021 tạm tính đến ngày 25/9/2024, số tiền: 4.306.366.926 đồng. Trong đó: Gốc 3.245.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.026.264.589 đồng; lãi quá hạn 35.102.337 đồng.

+ Ông Phan Ngọc L1 còn phải chịu tiền lãi tiếp theo kể từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ với mức lãi suất theo thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

1.2. Tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng *"Văn bản cam kết ngày 23/02/2022"* giữa Lê Minh T2 và ông Phan Ngọc L1 do Văn Phòng C2 chứng thực.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T1.

2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1 (do đại diện theo ủy quyền ký thay là ông Lê Minh T2), đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CX181078, số vào sổ CS08297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020.

2.2. Vô hiệu Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/6/2021 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phan Ngọc L1 với ông Nguyễn Quốc T1.

2.3. Buộc Ngân hàng TMCP N2 giao trả cho ông Nguyễn Quốc T1 bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số CX181078, số vào sổ CS08297 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 03/9/2020. Ông T1 được quyền đăng ký sang tên giấy chứng nhận QSDĐ số nêu trên theo quy định pháp luật.

2.4. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 4, tỉnh Vĩnh Long) hủy phần chỉnh lý biến động tên Phan Ngọc L1 ngày 09/6/2021 trên Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS 08297 cấp ngày 03/9/2020 để chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Quốc T1.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp 291/VCBCT.KHBL ngày 22/6/2021 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 08, giấy CNQSDĐ số AI 950233 số vào cấp GCN số H00520 ngày 11/6/2007.

4. Chi phí tố tụng:

- Ông C, ông T2 mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 4.625.000 đồng.

- Ông L1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 10.500.500 đồng.

- Ông L1, ông C mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Minh T2 số tiền 3.462.800 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002137 ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ) và được nhận lại số tiền 56.391.780 đồng.

- Ông Nguyễn Quốc T1 được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai số 0002283 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ).

- Ông Phan Ngọc L1 phải chịu 114.927.000 đồng (làm tròn).

5.2. Phúc thẩm:

- Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001100 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ).

- Sung công 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Lê Minh T2 đã nộp theo Biên lai số 0001097 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và

Điều 9; 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận**:*

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND khu vực 2;
- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh