

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: 23/2026/KDTM-PT

Ngày: 02/4/2026

V/v tranh chấp vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tín dụng, vô hiệu hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Bà Võ Bích Hải.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2026/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc: “Tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2025/KDTM-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần Đ. Địa chỉ: P, tầng C, số A ngõ H, Minh K, H, thành phố Hà Nội nay là P 302, tầng 3, số A ngõ H, phường B, thành phố Hà Nội.

* **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Đức D, chức vụ giám đốc.

* **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1989. (Có mặt).

2. Bà Lưu Thị Hương G, sinh năm 1994. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, phường Đ, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh nay là số A, đường N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. Theo ủy quyền số 0201/2025/GUQ-GD ngày 02/01/2025.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ. Địa chỉ: A, đường N, khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ nay là 18A, đường N, khu vực Bình Phó A, phường L, thành phố Cần Thơ.

* Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị D1, chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ thường trú: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang nay là ấp N, xã V, tỉnh An Giang. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A, đường N, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ nay là số A, đường N, phường L, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

2. Bà Võ Thị Hồng T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp X, C, Trà Vinh nay là Ấp X, phường N, tỉnh Vĩnh Long. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, An Giang nay là ấp N, xã V, tỉnh An Giang. (Vắng mặt).

4. Bà Dương Ngọc Vĩnh T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ nay là ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

5. Anh Nguyễn Anh T3. Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ nay là ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

6. Văn phòng C. Địa chỉ: Tổ F, khu vực B, Phường L, Quận B, Thành phố Cần Thơ nay là tổ F, khu vực B, Phường L, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

7. Văn phòng C1 (Nguyễn Thanh T4). Địa chỉ: số A QL91, khu vực P, quận T, thành phố Cần Thơ nay là số 157A QL91, khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là số C, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty cổ phần Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) đã thực hiện việc bán nợ đối với khoản vay của Công ty TNHH MTV Đ cho Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 328.09/2023/HĐMBN ngày 29/9/2023. Nay Công ty cổ phần Đ ủy quyền lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thực hiện việc khởi kiện đối với Công ty TNHH MTV Đ theo quy định của pháp

luật. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) có cho Công ty TNHH MTV Đ vay số tiền 3.304.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 35891/22MN/HĐTD ngày 29/9/2022, như sau:

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số: 35891/22MN/HĐTD/KUNN 03 ngày 16/02/2022. Số tiền vay 200.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 17/12/2022 đến ngày 16/06/2023. Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T6 theo hoá đơn số 3 ngày 09/12/2022 và Công ty TNHH P theo hoá đơn số 00005578 ngày 08/12/2022, hoá đơn số 00005577 ngày 08/12/2022. Lãi suất vay trong hạn: 12,00%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 35891/22MN/HĐTD/KUNN 04 ngày 28/02/2022. Số tiền vay 1.475.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 29/12/2022 đến ngày 28/06/2023. Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T6 theo hoá đơn số 3 ngày 09/12/2022 và Công ty TNHH MTV N1 theo hóa đơn số 00000065 ngày 09/12/2022. Lãi suất vay trong hạn: 13,00%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 35891/22MN/HĐTD/KUNN 05 ngày 19/04/2023. Số tiền vay: 450.000.000 đồng: Thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 20/4/2023 đến ngày 19/10/2023. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thi công xây dựng (Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T7 theo hóa đơn số 1 ngày 17/04/2023. Lãi suất vay trong hạn. 13,50%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số: 35891/22MN/HĐTD/KUNN 06 ngày 20/04/2023. Số tiền vay: 450.000.000 đồng, Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 21/4/2023 đến ngày 20/10/2023. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thi công xây dựng (Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T7 theo hóa đơn số 1 ngày 17/04/2023. Lãi suất vay trong hạn: 13,50%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 35891/22MN/HĐTD/KUNN 07 ngày 20/04/2023. Số tiền vay: 430.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, từ ngày 21/4/2023 đến ngày 20/10/2023. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thi công xây dựng (Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T7 theo hóa đơn số 1 ngày 17/04/2023. Lãi suất vay trong hạn: 13,50%/năm.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số: 35891/22MN/HĐTD/KUNN 08 ngày 21/04/2023. Số tiền vay: 299.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 22/4/2023 đến ngày 21/10/2023. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thi công xây dựng (Thanh toán tiền mua hàng vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH T7 theo hóa đơn số 1 ngày 17/04/2023. Lãi suất vay trong hạn: 13,50%/năm. Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 5, Ấp Thới B1, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CX 722324, số vào sổ cấp GCN: CS07188 do Sở T8 cấp ngày 24/11/2020, thuộc chủ sở hữu ông Phạm Văn B, cập nhật thay đổi ngày 29/09/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 08, ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064 do Sở T8 cấp ngày 23/10/2017, thuộc chủ sở hữu Bà Nguyễn Thị D1, cập nhật thay đổi chính lý sau cùng ngày 09/12/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty TNHH MTV S nợ nhưng khách hàng vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký.

Tạm tính đến ngày 21/08/2024, Công ty TNHH MTV Đ còn nợ tổng số tiền 4.506.891.360 đồng (trong đó nợ gốc 3.303.999.909 đồng, lãi trong hạn 92.889.201 đồng, lãi quá hạn: 660.002.250 đồng).

Nguyên đơn yêu cầu của Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Buộc Công ty TNHH MTV Đ phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn với tổng số tiền là 4.506.891.360 đồng (Trong đó lãi vay tính đến ngày 21/08/2024).

2. Buộc bị đơn phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H kể từ ngày 22/08/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Công ty cổ phần Đ, đề nghị Tòa án tuyên Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV Đ đối với Công ty cổ phần Đ. Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH MTV Đ tại cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển thương mại Đ thì Công ty TNHH MTV Đ vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ trên.

* *Bị đơn*: Đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B trình bày*: Vào tháng 9 năm 2022 ông B và bà T1 có cho vợ chồng ông L mượn để vay Ngân hàng do bà Nguyễn Thị D1 là vợ ông L đứng tên vay. Vợ chồng ông L có mua thửa đất ở ngang thửa đất của ông B, đã giao 900 triệu, số tiền còn lại chưa có tiền để giao để sang tên quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông L có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B để thế chấp Ngân hàng vay trong 03 tháng đến 06 tháng. Ông

B cho rằng Ngân hàng đã làm đúng theo quy định, sai là do vợ chồng ông L. Hiện nay ông L đang cố gắng khắc phục và trả tiền cho Ngân hàng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng T1*: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1*: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Ngọc Vĩnh T2 trình bày*: Bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 39, diện tích 357m² (đất ở tại nông thôn: 100m²; đất trồng cây lâu năm 257m²) tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064, cấp ngày 23/10/2017. Trên quyền sử dụng đất này có căn nhà của gia đình chúng bà sinh sống ổn định từ trước đến nay. Vào khoảng năm 2022, do có nhu cầu vay vốn nên bà có liên hệ với bà Nguyễn Thị D1, lúc này bà D1 giới thiệu đang là Giám đốc công ty TNHH MTV Đ. Bà D1 thống nhất cho bà vay số tiền 300.000.000 đồng. Khi vay, có lập hợp đồng vay tiền vào ngày 30/12/2022. Để đảm bảo cho khoản vay bà D1 yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D1. Đồng thời bà D1 cam kết khi nào trả hết nợ bà D1 sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà. Theo đó, ngày 29/11/2022 bà cùng với bà D1 đến Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại đây bà giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D1. Sau khi nhận tiền vay của bà D1, bà có thực hiện đóng lãi cho bà D1 như thỏa thuận. Đến nay bà T2 phát hiện ra, bà Nguyễn Thị D1 lợi dụng việc có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã thực hiện thủ tục trước bạ sang tên bà D1 và sau đó thế chấp cho Ngân hàng. Bà xác nhận không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị D1, thực chất là vay tiền và ký Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay. Từ trước cho đến nay nhà đất đều do bà quản lý sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Việc bà Nguyễn Thị D1 đem quyền sử dụng đất của bà T2 thế chấp Ngân hàng là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2.

Bà Dương Ngọc Vĩnh T2 có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 6932, quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 tại Văn phòng C giữa ông và bà Nguyễn Thị D1;

- Hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 36607/22 MN/HĐBĐ ngày 08/12/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố H và bà Nguyễn Thị D1;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh đối với phần chỉnh lý tại trang 4, trang bổ sung Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064 cấp ngày 23/10/2017, chỉnh lý biên động ngày 04/11/2022.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T3 trình bày:* Ông B cho ông thuê lại phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng đối với thửa đất 302, tờ bản đồ số 05, T, G, P, Cần Thơ. Giữa ông B và anh T3 có lập Hợp đồng thuê vào ngày 26/4/2023 với diện tích 3000m², trồng chanh, thời hạn thuê là 09 năm. Giá thuê là 2 triệu/1000m²/năm. Có người làm chứng là Phạm Văn Bé N, Đinh Văn T5. Trong thời hạn thuê đến nay ông T3 đã đầu tư khoảng 300.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu ông B phải bồi thường cho ông T3.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:* Chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất của bà Dương Ngọc Vĩnh T2 theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố T8 cấp ngày 23/10/2017, chỉnh lý ngày 04/11/2022, thuộc Thửa đất số: 41, Tờ bản đồ số: 39, Địa chỉ thửa đất ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ, Diện tích: 357m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 257m².

Tại thời điểm tiếp nhận và giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng C, thành phố Cần Thơ đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự thủ tục yêu cầu công chứng theo Luật Công chứng 2014 quy định đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (Nguyễn Thanh T4) trình bày:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 36607/22MN/HĐBĐ, số công chứng 6739, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022 giữa bên thế chấp bà Nguyễn Thị D1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh L: Vắng mặt.*

- Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu phạt chậm trả lãi là 19.583.126 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ xem xét tài sản thuộc quyền sở hữu của ai, không cần xem xét người ở trên đất là ai. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng vay của bà T2 có trước thời gian ký Hợp đồng chuyển nhượng ở trên nên không có việc giả cách vay tiền.

* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 10/2025/KDTM-ST, ngày 26/9/2025, đã quyết định:

- Căn cứ Điều 30; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 179, Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 122, 124, 133, 317, 323 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 19, Điều 357, Điều 468 Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi là 19.583.126 đồng của Công ty cổ phần Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ:

- Buộc Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ trả cho số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số: 21334/23MN/HĐTD ngày 24/8/2023 tính đến ngày 26/9/2025 tổng cộng là 4.762.548.491 đồng. Trong đó gốc 3.303.999.909 đồng, lãi trong hạn 92.889.201 đồng, lãi quá hạn 1.365.659.381 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi Công ty TNHH S hết nợ cho Công ty cổ phần Đ.

- Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Đ về nội dung yêu cầu phát mãi tài sản tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ - Nay là ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 32241/22 MN/HĐBĐ ngày 29/9/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và ông Phạm Văn B, bà Võ Thị Hồng T1.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần Đ về nội dung yêu cầu phát mãi tài sản tại ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ nay là ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 36607/22 MN/HĐBĐ ngày 08/12/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và bà Nguyễn Thị Diễm .

Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại bà T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064 cấp ngày 23/10/2017, chỉnh lý biến động ngày 04/11/2022 cho bà Dương Ngọc Vĩnh T2.

Trường hợp Công ty TNHH MTV Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Công ty Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để cần trừ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV Đ. Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH MTV Đ tại Công ty Cổ phần Đ thì Công ty TNHH MTV Đ vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Ngọc Vĩnh T2 các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 6932, quyền số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022 tại Văn phòng C giữa bà Dương Ngọc Vĩnh T2 và bà Nguyễn Thị Diễm .

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 36607/22 MN/HĐBĐ ngày 08/12/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H và bà Nguyễn Thị Diễm .

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh đối với phân chính lý tại trang 4, trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 747901, số vào sổ cấp GCN: CS03064 cấp ngày 23/10/2017, chỉnh lý biến động ngày 04/11/2022.

4. Chấm dứt hợp đồng vay tiền đề ngày 30/12/2022 giữa Công ty TNHH MTV Đ và bà Dương Ngọc Vĩnh T2. Bà Dương Ngọc Vĩnh T2 đồng ý trả gốc số tiền 300.000.0000 đồng, lãi từ ngày 30/12/2022 đến ngày 26/9/2025 tổng lãi là 106.596.000 đồng, ghi nhận bà Dương Ngọc Vĩnh T2 phải trả cho Công ty TNHH MTV Đ tổng số tiền 406.596.000 đồng trong đó gốc 300.000.000 đồng, lãi 106.596.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 02/10/2025, nguyên đơn Công ty cổ phần Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 03/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông được thương lượng với bên nhận thế chấp để chuộc lại tài sản thế chấp, trường hợp không thỏa thuận được thì tính thứ tự ưu tiên thanh toán nợ bằng tài sản của bị đơn trước nếu không đủ mới đến phần tài sản đảm bảo của ông và ưu tiên cho ông mua lại tài sản đã thế chấp.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B rút toàn bộ kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Văn B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, bà D1, ông T3, ông L, Văn phòng C, Văn phòng C1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B rút toàn bộ kháng cáo, thấy rằng việc rút kháng cáo của ông B là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2022 tại Văn phòng C giữa bà Dương Ngọc Vĩnh T2 và bà Nguyễn Thị D1, tại thửa 41, tờ bản đồ số 39 giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, khi bà D1 nhận chuyển nhượng đất của bà T2 cũng không lập văn bản về việc giao nhận tiền chuyển nhượng trong khi bà T2 không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Mặt khác đối với việc bàn giao đất chuyển nhượng thấy rằng, tại thời điểm bà D1 nhận chuyển nhượng nhưng trên thực tế là bà T2 và gia đình bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tại thời điểm hiện nay bà T2 và gia đình vẫn là người sử dụng đất này, như vậy cho thấy rằng không có việc bàn giao phần đất chuyển nhượng giữa bà T2 và bà D1.

[5]. Như vậy, để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành thì ngoài việc người nhận chuyển nhượng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng thì còn thể hiện việc tiếp nhận phần đất đã nhận chuyển nhượng và việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Như đã nhận định trên, bà D1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm cho đến phúc thẩm, bà không cung cấp chứng cứ để chứng minh việc có giao tiền chuyển nhượng, cũng như bàn giao đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất 41 giữa bà T2 với bà D1 là không có xảy ra trên thực tế, mà giao dịch chuyển nhượng này là nhằm mục đích thực hiện thỏa thuận về việc vay tiền, từ đó cho thấy rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo nhằm che dấu cho một giao dịch khác. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2012, tại thửa đất 41 giữa bà T2 với bà D1 là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5]. Xét về lỗi cũng như hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng như đã nhận định trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T2 với bà D1 là tạo nhằm mục đích vay tiền. Như vậy lỗi của việc vô hiệu các hợp đồng là do bị đơn và bà T2 nhưng không làm phát sinh thiệt hại do các bên chưa giao nhận đất và bị đơn vắng mặt cũng chưa có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không đặc ra xem xét.

[6]. Mặt khác xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp số 3660/22MN/HDBĐ ngày 08/12/2022 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng hợp đồng thế chấp giữa Ngân

hàng với bà Nguyễn Thị D1 được lập thành văn bản, khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp đều dựa trên nguyên tắc tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đều đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp nêu trên là theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H cho rằng khi nhận thế chấp Ngân hàng có tiến hành thẩm định giá quyền sử dụng đất, kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn liền trên đất nhưng Ngân hàng đã không xác minh làm rõ, những tài sản này là của ai và Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh khi nhận thế chấp thì những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản thế chấp là gia đình bà T2. Từ những căn cứ trên cho thấy Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính.

[7]. Từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/11/2012 tại các thửa đất 41 giữa bà T2 với bà D1 là vô hiệu, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 08/12/2022 tại các thửa đất 41 giữa bị đơn với nguyên đơn cũng vô hiệu. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[8]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[9]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B được miễn án phí.

[11]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: khoản 1 Điều 148, điểm b Điều 289, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần Đ. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2025/KDTM-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B.

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

- Nguyên đơn Công ty cổ phần Đ phải chịu 2.000.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 1.700.000 đồng theo biên lai thu số 0005788 ngày 15/10/2025 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004584 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy nguyên đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B được miễn án phí theo quy định.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2- Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 2- Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định