

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: 28/2026/KDTM-PT

Ngày: 22/4/2026.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp và hợp đồng  
chuyển nhượng 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: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Kim Trọng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 22 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 07/2026/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đ. Địa chỉ: P, tầng G, tòa nhà S đường N, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Ngọc L, sinh năm 1996 và ông Huỳnh Liêm E, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ. Theo giấy ủy quyền ngày 27/8/2025. (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH T8. Địa chỉ: C, đường N, phường T, Thành phố Cần Thơ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Anh T, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Trường T1, sinh năm 1961. Địa chỉ số E, đường H, phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1974. Địa chỉ 115/53, đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

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

3.1. Ông Lâm Anh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: C đường N, phường T, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.2. Ông Lê Thanh N1. Địa chỉ: 8 đường P, phường C, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

3.3. Ông Trần Thiện K, sinh năm 1998. (Vắng mặt).

3.4. Bà Hà Dương Ngọc T2, sinh năm 1997. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu V, phường A, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thiện K và bà Hà Dương Ngọc T2: Bà Nguyễn Sỹ K1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3.5. Ông Trần Minh L1, sinh năm 1980. Địa chỉ: A khu vực N, xã N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền ông L1: Ông Trần Minh P, sinh năm 1973. Địa chỉ ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ. Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/8/2025. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh L1: Luật sư Lê Kim B – Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội luật gia thành phố C. (Có mặt).

3.6. Ông Trần Minh T3, sinh năm 1970. (Có mặt).

3.7. Bà Võ Thị Mộng T4, sinh năm 1973. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, khu vực N, xã N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh T3: Luật sư Lê Kim B – Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội luật gia thành phố C. (Có mặt).

3.8. Ông Trần Minh H. (Vắng mặt).

3.9. Bà Bùi Thị H1. (Vắng mặt).

3.10. Bà Trần Thị Liên E1. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A khu vực N, xã N, thành phố Cần Thơ.

3.11. Ông Nguyễn Khoa Anh V, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp T, xã P, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.12. Văn phòng C. Địa chỉ: C, đường N, phường C, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.13. Văn phòng C1. Địa chỉ: A, đường T, phường N, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.14. Văn phòng C2. Địa chỉ: Số B, đường M, phường N, Thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH Đ, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T8.

### **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 - Chi nhánh C3 (H2) đã cho bị đơn vay tiền theo hợp đồng tín dụng số: 6464/23MN/HĐTD ngày 15/03/2023, khế ước nhận nợ ngày 17/3/2023, số tiền vay là 3.800.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, ngày đến hạn là 17/9/2023, lãi suất là 12%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất thửa số 2031+49, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, Thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132870 do UBND huyện P cấp ngày 31/01/2013, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 06/03/2023 cho ông **Trần Thiện K** theo hợp đồng thế chấp số 5070/23MN/HĐBĐ ngày 15/03/2023, đăng ký thế chấp ngày 16/3/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng/giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký nên tiến hành thu hồi nợ đối với bị đơn.

Ngày 13/12/2023, H2 đã bán toàn bộ khoản nợ và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty TNHH Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 027.12.2023/HĐMBN ngày 13/12/2023. Như vậy, kể từ ngày 13/12/2023 Công ty TNHH Đ thành chủ nợ đối với khoản vay của bị đơn. Tạm tính đến ngày 30/10/2025 tổng số nợ 5.342.805.604 đồng, trong đó nợ gốc 3.799.999.833 đồng, lãi trong hạn 126.458.062 đồng, lãi quá hạn 1.416.347.709 đồng.

Công ty TNHH Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc bị đơn phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi trên cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 6464/23MN/HĐTD ngày 15/03/2023.

2. Buộc bị đơn phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết với H2 từ ngày 31/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 2031+49, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BN 132870, sổ vào sổ cấp GCN số CH101044 do UBND huyện P cấp ngày 31/01/2013, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 06/03/2023 cho ông Trần Thiện K để thu hồi nợ.

4. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH T8, ông Lâm Anh T, ông Lê Thanh N1 có nghĩa vụ liên đới trả hết khoản nợ theo văn bản cam kết bảo lãnh.

\* Bị đơn Công ty TNHH T8: Vắng mặt.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh N1 và Lâm Anh T:*  
Vắng mặt.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của người liên quan ông Trần Thiện K và bà Hà Dương Ngọc T2:* Vào năm 2023, ông Nguyễn Khoa Anh V có nhờ ông K đứng tên cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 132870, số vào sổ cấp GCN: CH 01044 do UBND huyện P cấp ngày 31/01/2013 mang tên ông Trần Minh H, đã chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Khoa A Vũ ngày 20/11/2020 gồm 02 thửa đất số 2031 diện tích 250m<sup>2</sup> thổ cư và thửa số 49 diện tích 797m<sup>2</sup> loại CLN, đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Việc đứng tên cầm có làm 02 giấy xác nhận vào ngày 01/3/2024 và ngày 06/9/2024. Ông V tiếp tục nhờ ông K và vợ là Hà Dương Ngọc T2 đứng ra ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H vào ngày 15/3/2023. Trước yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu khởi kiện độc lập của các người liên quan về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà T2 không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh L1 trình bày:* Ông là chủ sử dụng thửa đất số 2031+49, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132870 do UBND huyện P cấp ngày 31/01/2013. Nguồn gốc do được cha mẹ tặng cho. Đến ngày 06/7/2018 cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông. Ngày 07/11/2020 ông có vay của ông Nguyễn Khoa Anh V số tiền là 250.000.000 đồng, ông V yêu cầu ông ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông V. Số tiền này ông đã trả cho ông V xong. Đến ngày 09/02/2022 ông tiếp tục vay của ông V số tiền 550.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, ông V cũng yêu cầu ông ký hợp đồng thế chấp đất như trước. Nay ông được biết ông V lấy đất của ông chuyển nhượng lại cho ông Trần Thiện K, ông K ký bảo lãnh cho bị đơn vay tiền của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H. Do vậy ông yêu cầu độc lập như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020 giữa ông Trần Minh L1 và ông Nguyễn Khoa Anh V được công chứng tại Văn phòng C.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khoa A V và ông Trần Thiện K.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 5070/23MN/HĐBĐ ngày 15/03/2023 giữa ông Trần Thiện K, bà Hà Dương Ngọc T2, Công TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng H3 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

4. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Khoa A V và ông Trần Thiện K để cấp lại cho ông Trần Minh L1.

\* *Người liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập ông Trần Minh T3 trình bày:* Phần đất có diện tích 1.047m<sup>2</sup> tại thửa 2031 và thửa 49, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số: CH01044 do UBND huyện P cấp ngày 31/3/2013 là của cha mẹ ông là Trần Minh H và Bùi Thị Hồng T5 cho em trai là Trần Minh L1 vào năm 2018. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông L1 đứng tên nhưng cha mẹ ông vẫn cho ông một phần đất để cất nhà vào năm 2019, nhà chiều ngang 5m, chiều dài 20m. Ông được biết Trần Minh L1 có vay tiền của Nguyễn Khoa A V rồi đem đất thế chấp sau đó chuyển nhượng luôn cho V, ông V chuyển nhượng cho ông Trần Thiện K, bao gồm cả phần đất có nhà của ông. Ông Trần Thiện K lại đem tài sản bảo lãnh khoản vay cho Công ty TNHH T8. Ông yêu cầu độc lập yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/11/2020 giữa ông Trần Minh L1 và ông Nguyễn Khoa Anh V.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Khoa A V và ông Trần Thiện K.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 5070/23MN/HĐBĐ ngày 15/03/2023 giữa vợ chồng ông Trần Thiện K, Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng H3 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

4. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Khoa A V và ông Trần Thiện K để cấp lại cho ông Trần Minh L1.

\* *Người liên quan bà Võ Thị Mộng T4*: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T3.

\* Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST, ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

1.1. Buộc bị đơn Công ty TNHH T8 phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ số tiền nợ tính đến ngày 30/10/2025 là 5.342.805.604 đồng, trong đó nợ gốc là 3.799.999.833 đồng, lãi trong hạn là 126.458.062 đồng, lãi quá hạn là 1.416.347.709 đồng.

1.2. Bị đơn Công ty TNHH T8 còn phải trả lãi phát sinh cho nguyên đơn theo mức lãi suất đã thỏa thuận kể từ ngày 31/10/2025 cho đến khi tất nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 2031+ 49 để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh L1 và ông Trần Minh T3.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo số công chứng 6871, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2020 tại Văn phòng công chứng 24H giữa ông Trần Minh L1 và ông Nguyễn Khoa Anh V là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang ông Nguyễn Khoa Anh V ngày 20/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 3 – Cần Thơ.

3.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo số công chứng

1137, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023 tại Văn phòng C2 giữa ông Nguyễn Khoa A V và ông Trần Thiện K là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biên động chỉnh lý sang ông Trần Thiện K ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực 3 – Cần Thơ.

3.3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp được công chứng theo số công chứng 1794, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Trần Thiện K, bà Hà Dương Ngọc T2 và Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biên động ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh C3 theo hồ sơ số 000700/.

3.4. Buộc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – Chi nhánh C3 trả lại cho ông Trần Minh L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2031+49, tờ bản đồ 06, diện tích 1.047m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất số BN132870, sổ vào sổ CH01044 do UBND huyện P cấp ngày 31/01/2013, chỉnh lý ngày 06/7/2018 cho ông Trần Minh L1.

3.5. Ông Trần Minh L1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2031+ 49 theo quy định của pháp luật.

3.6 Trường hợp Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H – Chi nhánh C3 không hợp tác. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông Trần Minh L1.

4. Ông Lê Thanh N1 và Lâm Anh T có trách nhiệm liên đới cùng Công ty TNHH T8 trả số nợ trên cho nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

5. Ông Trần Minh L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Khoa A V số tiền vốn và lãi 853.275.000 đồng. Ngoài ra ông L1 còn phải trả lãi phát sinh cho ông V theo mức lãi suất 1,5%/tháng trên số nợ gốc 550.000.000 đồng từ ngày 31/10/2025 cho đến khi trả dứt nợ.

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 07/11/2025, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Ngày 23/3/2026, bị đơn kháng cáo quá hạn được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng xác định sai địa chỉ của bị đơn dẫn đến không tổng đạt hợp lệ để triệu tập bị đơn làm cho bị đơn không thể tham gia tố tụng, bị ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp, bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Trần Duy T6 là thành viên của Công ty TNHH T8 nên đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

\* Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh L1, ông Trần Minh T3 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật, đã chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Trần Minh Lơ L2 hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập. 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, bị 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 và bị đơn, 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 là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đối với bị đơn đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn chấp nhận cho nên kháng cáo của bị đơn là 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: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Anh T, ông Lê Thanh N1, ông Trần Minh H, bà Bùi Thị H1, bà Trần Thị Liên E1, ông Nguyễn Khoa Anh V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, Văn phòng C, Văn phòng C1, Văn phòng C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. 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]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020 tại Văn phòng C giữa ông Trần Minh L1 với ông Nguyễn Khoa Anh V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khoa A V với ông Trần Thiện K tại Văn phòng C2 vào ngày 02/3/2023 đối với thửa đất 2031+49, tờ bản đồ 06, diện tích 1.047m<sup>2</sup>, khi ông V nhận chuyển nhượng đất của ông L1 cũng như ông K nhận chuyển nhượng đất của ông V cũng không lập văn bản về việc giao nhận tiền chuyển nhượng trong khi ông L1 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 ông V, ông K nhận chuyển nhượng nhưng trên thực tế là gia đình ông L1 và gia đình ông T3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tại thời điểm hiện nay gia đình ông L1 và gia đình ông T3 vẫn là người sử dụng đất này, như vậy cho thấy rằng không có việc bàn giao phần đất chuyển nhượng giữa ông L1 và ông V cũng như ông V với ông K.

[4]. 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, ông V vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm cho đến phúc thẩm, ông 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 2031+49 giữa ông L1 với ông V là không có xảy ra trên thực tế, mà giao dịch chuyển nhượng này là nhằm mục đích thực hiện thỏa thuận cho 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 và Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020, tại các thửa đất 2031+49 trên giữa ông L1 với ông V là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020, tại các thửa đất 2031+49 giữa ông L1 với ông V là vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/03/2023 tại các thửa đất trên giữa Nguyễn Khoa A Vũ với ông Trần Thiện K cũng vô hiệu.

[5]. Xét về hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020 giữa ông Trần Minh L1 với ông Nguyễn Khoa Anh V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khoa A V với ông Trần Thiện K vào ngày 02/3/2023 đối với thửa đất 2031+49, Hội đồng xét xử thấy rằng tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Như vậy các bên không chứng minh được việc có giao nhận tiền chuyển nhượng và giao nhận đất, do đó là chưa có hậu quả cũng như thiệt hại xảy ra, vì vậy Hội đồng xét xử không buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[6]. Từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2020 tại giữa ông Trần Minh L1 với ông Nguyễn Khoa Anh V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khoa A V với ông Trần Thiện K vào ngày 02/3/2023 đối với thửa đất 2031+49, tờ bản đồ 06, diện tích 1.047m<sup>2</sup> là vô hiệu, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2023 tại các thửa đất 2031+49 cũng vô hiệu. Mặt khác xét về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp số 5070/23MN/HĐBĐ ngày 15/03/2023 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 ông Trần Thiện K 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, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn 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 của ông L1 và gia đình ông T3. 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. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, cho nên yêu cầu được quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[7]. Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không nhận được bất cứ giấy triệu tập hoặc thông báo nào của Tòa án cấp sơ thẩm như vậy đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi, ích hợp pháp của bị đơn, nhưng sau đó bị đơn đã kháng cáo quá hạn và được chấp nhận nên đây được xem là kháng cáo hợp lệ của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ngoài ra trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù không niêm yết đúng như địa chỉ mà bị đơn đã thay đổi nhưng cũng đã tổng đạt hợp lệ cho người nhận là cá nhân ông Lê Anh T7 là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, từ đó cho thấy bị đơn cũng biết sự việc tranh chấp nhưng không tham gia tại cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận bị đơn có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày nhưng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không có cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Mặt khác, tại điểm d khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 6464/23MN/HĐTD ngày 15/03/2023 quy định bên được cấp tín dụng có nghĩa vụ chịu trách nhiệm và đảm bảo tính hợp pháp “*Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, các tài liệu liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, tình trạng TSBD, tình trạng/khả năng trả nợ và việc thực hiện các nghĩa vụ/cam kết khác với H2 và chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp cho H2*” và tại khoản 3 Điều 10 quy định “*Trường hợp bên được cấp tín dụng vi phạm nghĩa vụ thông báo về sự thay đổi thông tin liên hệ mới thì bên được cấp tín dụng mặc nhiên chấp nhận các thông tin liên hệ nêu tại Hợp đồng này/thông tin đã đăng ký với H2 là thông tin liên hệ chính thức của bên được cấp tín dụng. Việc bên được cấp tín dụng nhận được hay không nhận được các thông báo khi H2 đã gửi theo các thông tin liên hệ chính thức không được xem là hành vi vi phạm nghĩa vụ thông báo của H2*”. Như vậy việc bị đơn đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở ở lần thứ 7 và thứ 8 mà không thông báo cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là vi phạm nghĩa vụ nên việc người đại

diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Ngân hàng phải có nghĩa vụ xác định địa chỉ mới của bị đơn là không có căn cứ.

[8]. Đối với kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Duy T6 là thành viên của Công ty TNHH T8, thấy rằng theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2020, bị đơn được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên là pháp nhân có tài sản riêng và chịu trách nhiệm vô hạn đối với các khoản nợ tín dụng và nghĩa vụ tài sản bằng tất cả tài sản của doanh nghiệp về mọi hoạt động của công ty. Hiện nay Công ty TNHH T8 vẫn chưa giải thể hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nên không cần phải đưa các thành viên của Công ty vào tham gia tố tụng để buộc trả nợ. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Thanh N1 và ông Lâm Anh T là thành viên của Công ty có trách nhiệm liên đới cùng Công ty TNHH T8 trả số nợ trên cho nguyên đơn là do cá nhân ông Lê Thanh N1 và ông Lê Anh T7 có ký văn bản cam kết bảo lãnh cho khoản vay tại H2, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm mới buộc cá nhân ông Lê Thanh N1 và ông Lê Anh T7 cũng liên đới với Công ty TNHH T8 để trả nợ.

[9]. Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

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

[11]. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T8.
3. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2025/KDTM-ST, ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.
4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH 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 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009608 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy nguyên đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Bị đơn Công ty TNHH T8 phải chịu 2.000.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007251 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy bị đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. 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 1- Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1- 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**