

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/KDTM.PT

Ngày: 12/5/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

Vô hiệu HĐCNQSD đất; HĐ thế chấp

QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Bà **Lê Thị Minh Trang**

Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Hồng Chúc** – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*
Bà **Nguyễn Thanh Bảo Trân** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2024/TLPT- KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng; tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất do giả tạo*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2025/QĐPT-KDTM ngày 17 tháng 3 năm 2025.

Do Bản án sơ thẩm số 12/2024/KDTM.ST ngày 27/9/2024 của TAND quận B có kháng cáo giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần A** (Gọi tắt là A)

Trụ sở: phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P** - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Trần Thanh T** (có mặt).

Địa chỉ: phường T, quận N, TP Cần Thơ.

* *Bị đơn:* **Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng vận tải K.**

Trụ sở: phường T, quận B, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn T** – Giám đốc;

Kể từ ngày 19/7/2022 người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Thanh V** – Giám đốc (vắng mặt).

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1965

Địa chỉ liên hệ: phường B, quận C, Thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Lương Thị Mỹ D**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: phường T, quận N, TPCT

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Dung: Ông Lâm Tấn N, sinh năm 1980 (Giấy ủy quyền ngày 16/7/2024). Xin vắng mặt.

Địa chỉ: 2/5/13 Bùi Thị Xuân, phường T, quận N, TPCT

3. Ông **Trần Thanh V**, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường B, quận C, Thành phố Cần Thơ

4. Bà **Lê Thị Cà T**, sinh năm 1988 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Long T, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Ông **Lê Thanh S**, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

6. Bà **Bùi Thị Thanh H** (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, Thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Kim G**, sinh năm 1952. (Vắng mặt)

8. Bà **Thạch Thị D**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

9. Chị **Kim Anh L**, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

10. Chị **Đỗ Thị Ngọc T**, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ1, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

11. **Văn phòng Công chứng C** (Nay là VPCC Nguyễn Thị Kim O) – Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

12. **Văn phòng Công chứng Trần Thị Minh B** (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

13. **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L** (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tuấn trình bày:*

Thông qua thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung ký ngày 19/5/2020 và 28/4/2021 giữa Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng A) với Công ty TNHH Xây dựng Vận tải K (gọi tắt là Công ty K), thì Ngân hàng A đã cấp cho Công ty K vay theo các Hợp đồng tín dụng sau: số ANT.DN.2343.250820 ngày 25/8/2020; ANT.DN 4169.280421 ngày 28/4/2021; Phụ lục hợp đồng số ANT.DN.4169.280421/PL-01 ngày 28/4/2021, tổng số tiền cho vay là 6.200.000.000 đồng. Mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh:

Bán buôn vật liệu xây dựng. Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng, giải ngân trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: Được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ và tối đa không quá 08 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân; Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm.

Và hợp đồng cấp phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng doanh nghiệp số ANT.DN.2429.040521 ngày 04/5/2021, hạn mức tín dụng là 50.000.000 đồng. Mục đích thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phương thức cho vay: Thông qua việc phát hành và sử dụng Thẻ tín dụng; Thời hạn hiệu lực 36 tháng; Lãi suất, mức phí, phạt vi phạm quy định chi tiết theo từng thời kỳ.

Khoản nợ nêu trên, phía Bị đơn đã đảm bảo bằng các tài sản đứng tên của ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D, hai bên có ký Hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm và Bảo lãnh của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D theo Hợp đồng bảo lãnh lập ngày 28/4/2021, đối với các tài sản thế chấp 06 QSD đất, cụ thể như sau:

- QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại **thửa số 09, 10, tờ bản đồ số 11**, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 000351 ngày 24/12/1992, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 07/12/2020 và 30/3/2021; Giấy xác nhận nhà ở, công trình xây dựng trên đất ngày 14/4/2021 của UBND xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại **thửa số 322, tờ bản đồ số 21**, tọa lạc tại ấp Đ1, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00572 cấp ngày 21/02/2011, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn T** vào ngày 07/02/2020.

- QSD đất tại **thửa số 07, tờ bản đồ số 40**, tọa lạc tại đường Lê Thị Hồng Gấm, khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05577 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

- QSD đất tại **thửa số 111, tờ bản đồ số 40**, tại phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05578 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

- QSD đất tại **thửa số 112, tờ bản đồ số 40** phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H03674/TN cấp ngày 11/5/2008, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 30/6/2020.

- QSD đất tại **thửa số 118, tờ bản đồ số 40** tại phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 05576 cấp ngày 18/11/2019,

xác nhận sang tên cho cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng, Công ty K vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Nguyên đơn. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn thì Ngân hàng A đã ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của các Khế ước nhận nợ và Thẻ tín dụng đã ký với Công ty K. Tính đến ngày 03/02/2023, Công ty K còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là 7.432.638.709 đồng (trong đó vốn gốc là 6.255.223.400 đồng, lãi trong hạn 451.957.781 đồng, lãi quá hạn 685.282.447 đồng, phạt chậm trả lãi 40.175.081 đồng). Nay Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía Bị đơn phải trả số tiền còn nợ nêu trên, đồng thời phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả, lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các thỏa thuận, khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả dứt nợ. Nếu Bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ.

Ngày 17/7/2024 Nguyên đơn có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: Trường hợp Bị đơn không thanh toán được nợ cho Nguyên đơn thì yêu cầu bên bảo lãnh là ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D phải có trách nhiệm liên đới trả nợ theo Hợp đồng bảo lãnh lập ngày 28/4/2021.

** Phía bị đơn – Công ty TNHH Xây dựng Vận tải K:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với phía Bị đơn tại địa chỉ đăng ký kinh doanh của Công ty K tại phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, tuy nhiên đều được xác nhận là Công ty hiện không còn hoạt động, không có tại địa chỉ trên. Người đại diện theo pháp luật của Công ty – ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày của Nguyên đơn, đồng thời khai nhận từ năm 2022 ông đã chuyển nhượng Công ty cho ông Trần Thanh V và xác định người đại diện theo pháp luật của Công ty từ năm 2022 đến nay là ông Vinh.

** Ông Lâm Tấn N – người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Từ năm 2022 Công ty K đã thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Văn T sang ông Trần Thanh V. Khi chuyển nhượng Công ty, giữa ông T và ông Vinh có lập thỏa thuận về việc chuyển nhượng các khoản nợ của Công ty K, bao gồm quyền và nghĩa vụ tài chính, tình hình hoạt động kinh doanh, nghĩa vụ nợ tín dụng đối với Ngân hàng..., nhưng hiện ông T đã làm thất lạc văn bản thỏa thuận này nên không cung cấp được cho Tòa án, ông T cũng không liên lạc được với ông Vinh nên không biết hiện nay ông Vinh đang ở đâu. Đối với số nợ mà Công ty K đang nợ Nguyên đơn thì ông T không có ý kiến. Ông T đồng ý dùng các tài sản mà ông đã ký thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh, đảm bảo khoản nợ của Công ty K, nếu như Công ty K không trả tiền được cho nguyên đơn.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trần Thanh V (đại diện theo pháp luật của Công ty K) tại thời điểm hiện tại:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần tại nơi ông Vinh có đăng ký thường trú, tuy nhiên người nhà của ông Vinh từ chối nhận các văn bản tổng đạt của Tòa án, không đồng ý cung cấp thông tin liên quan đến ông Vinh. Qua xác minh tại địa phương thì không ai biết thông tin gì của ông Vinh. Do vậy Tòa tiến hành thủ tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Vinh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cà T trình bày tại bản tự khai và đơn yêu cầu độc lập:*

Năm 2021 do cần vốn làm ăn nên bà có liên hệ với ông T để vay số tiền 500 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng, có đóng lãi trước cho ông T 02 tháng, trừ vào số tiền gốc khi nhận tiền. Để đảm bảo cho hợp đồng vay này, bà có thể chấp cho ông T 01 Giấy chứng nhận QSD đất bằng hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc thửa 09, 10, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ sang cho ông T. Quá trình vay, do dịch bệnh nên bà không tiếp tục đóng lãi cho ông T, thời gian sau đó bà mới biết được là ông T đã sang tên phần đất của bà và đem thế chấp tại Ngân hàng Á Châu để vay tiền. Vì vậy bà tìm gặp ông T để đòi lại Giấy chứng nhận QSD đất thì ông T viết cam kết hứa trong vòng 02 tháng, kể từ ngày 02/11/2022 ông sẽ chuộc lại Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng để về trả lại cho bà. Tuy nhiên cho đến nay thì ông T vẫn không thực hiện. Bà không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản của bà để thu hồi nợ. Vì việc chuyển nhượng tài sản giữa bà và ông T chỉ là giả tạo nhằm đảm bảo cho việc bà vay của ông T số tiền 500 triệu đồng.

Bà T khởi kiện độc lập đối với ông Nguyễn Văn T yêu cầu:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/3/2021 giữa bà và ông Nguyễn Văn T; Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất ký giữa ông T, bà Lương Thị Mỹ D và Ngân hàng A; Yêu cầu ông T trả lại cho bà Giấy chứng nhận QSD đất bản chính; Bà đồng ý trả lại cho ông T số tiền vay là 500 triệu đồng và tiền lãi phát sinh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim G và bà Thạch Thị D trình bày tại đơn yêu cầu độc lập:*

Năm 2021 do có khó khăn về kinh tế nên vợ chồng ông bà có thể chấp bản chính Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đ1, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Văn T để vay số tiền 70 triệu đồng, lãi suất 700.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 03 năm, khi ông bà trả đủ tiền thì ông T sẽ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất bản chính. Sau khi vay thì ông bà vẫn đóng lãi cho ông T đầy đủ cho đến khi có dịch bệnh Covid thì không liên hệ được với ông T để đóng lãi, cũng không gặp được ông T để chuộc lại giấy đất.

Do không biết chữ, không am hiểu pháp luật nên vợ chồng ông bà chỉ làm theo hướng dẫn của ông T mà không biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, không biết được ông T đã dùng Giấy chứng nhận QSD đất của ông bà để thế chấp Ngân hàng. Việc ký chuyển nhượng tài sản cho ông T là do không hiểu biết và giả tạo để vay tiền chứ không phải chuyển nhượng thật.

Do vậy nay ông bà khởi kiện độc lập yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa vợ chồng ông bà với ông Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên; Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông T và Ngân hàng Á Châu; Yêu cầu ông T phải trả lại Giấy chứng nhận QSD đất bản chính số vào sổ CH00572 do UBND huyện B cấp ngày 21/02/2011. Ông bà đồng ý trả cho ông T số tiền gốc lãi tổng cộng là 95.200.000 đồng.

** Đối với các yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn T trình bày tại bản tự khai:*

Vào ngày 21/11/2021 ông và bà Lê Thị Cà T có thỏa thuận với nhau về việc hợp tác vay Ngân hàng bằng phương thức thế chấp tài sản. Cách thức thực hiện là bà T chuyển nhượng tài sản của bà T là phần đất tại thửa số **09, 10**, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ sang cho ông đứng tên, sau khi được xác nhận sang tên thì ông sẽ đem tài sản này thế chấp vay Ngân hàng, cho bà T vay là 500 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng, nhưng từ khi vay đến nay thì bà T không có đóng lãi cho ông. Nay bà T yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký với ông thì ông đồng ý nhưng bà T phải trả lại cho ông số tiền đã vay và tiền lãi.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Kim G và bà Thạch Thị D thì ông đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký với ông G, bà D vì thực chất đây cũng là hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc ông cho ông G, bà D vay số tiền 70 triệu đồng, tuy nhiên yêu cầu ông G, bà D phải trả cho ông số tiền 70 triệu đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm, kể từ ngày vay cho đến khi dứt nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lương Thị Mỹ D trình bày tại bản tự khai:*

Đối với việc kinh doanh cũng như vay vốn của Công ty K bà không được biết, bà chỉ ký hợp đồng theo yêu cầu của ông T, bà không biết nguồn gốc các thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng là từ đâu. Đối với tranh chấp giữa Nguyên đơn và Công ty K cũng như các tranh chấp khác trong vụ án bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đối với các yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện nguyên đơn có ý kiến:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Cà T, ông Kim G và bà Thạch Thị D, vì theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, thì “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác thực hiện

giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Các tài sản này A là người ngay tình, bởi trước khi nhận thế chấp các tài sản trên thì A đều thực hiện việc thẩm định các thửa đất và ghi nhận chủ sở hữu thực tế là vợ chồng ông T (người đứng tên trên giấy chứng nhận), có biên bản, hình ảnh thẩm định kèm theo. Các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp được thực hiện hợp pháp, ngay tình mà không phát sinh sự ngăn chặn, tranh chấp nào. Do vậy nhằm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật thì các tài sản này phải tiếp tục được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty K tại A.

Tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho Nguyên đơn tiền gốc, lãi, lãi phạt chậm trả tạm tính đến ngày 25/9/2024 tổng cộng là 9.093.114.640 đồng (Trong đó: Vốn gốc 6.255.223.400 đồng, lãi trong hạn 451.957.781 đồng, lãi quá hạn 2.271.463.948 đồng, phạt chậm trả lãi 114.469.511 đồng). Yêu cầu Bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi trả dứt nợ. Trường hợp Bị đơn không thanh toán được nợ, yêu cầu xử lý toàn bộ các tài sản đảm bảo mà ông Nguyễn Văn T đã ký thế chấp, bảo lãnh đối với Nguyên đơn để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Cà T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông Nguyễn Văn T và hủy Hợp đồng thế chấp tài sản mà ông T đã ký với Nguyên đơn thì Nguyên đơn không đồng ý vì: Giấy chứng nhận QSD đất của tài sản nêu trên đã chính lý sang tên cho ông T, tại thời điểm thẩm định tài sản cho vay, Ngân hàng không được biết về việc thỏa thuận giữa ông T và bà T; Hình ảnh khi xem xét thẩm định tài sản cho vay mà Nguyên đơn gửi kèm theo bản tự khai thể hiện nhà tại thời điểm thẩm định không có người ở; Chính quyền địa phương cũng xác định căn nhà trên đất thuộc sở hữu của ông T... Việc xem xét thẩm định cho vay của Ngân hàng là đúng quy định và ngay tình, theo đúng hướng dẫn số 02 ngày 02/8/2021 của TAND tối cao, hướng dẫn về các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thế chấp, về việc thẩm định cho vay, thì trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên có bị vô hiệu, nhưng tài sản này sau đó đã được thế chấp cho Ngân hàng đúng quy định thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu.

Đối với tài sản tại huyện B, tỉnh Vĩnh Long của ông Kim G và bà Thạch Thị D thì khi Ngân hàng xem xét thẩm định tài sản cho vay, không có ai cản trở việc thẩm định này, do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Cà T trình bày:*

Bà T giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/3/2021 giữa bà và ông T, hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến phần đất thuộc thửa 09, 10, tờ bản đồ số 11 của bà T, vì: việc ông T đem tài sản của bà T thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nợ thì bà T không được biết,

giữa bà T và ông T không có giao nhận tài sản, từ trước đến nay bà T và gia đình vẫn sinh sống tại căn nhà trên phần đất thuộc QSD của gia đình, vì vậy, ý kiến của đại diện Nguyên đơn cho rằng địa phương xác nhận căn nhà trên đất là của ông T là không đúng.

Bà T đồng ý trả lại cho ông T số tiền gốc đã nhận từ ông T là 500 triệu đồng và tiền lãi kể từ ngày nhận tiền 22/3/2021 đến nay là 03 năm 06 tháng, với mức lãi suất 1,66%/tháng. Tổng cộng gốc và lãi bà T đồng ý trả cho ông T là 830 triệu đồng (đã trừ đi 20 triệu đồng tiền lãi mà ông T nhận trước). Bà T đồng ý trả số tiền 830 triệu đồng này cho Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận QSD đất bản chính, nếu như ông T và Ngân hàng đồng ý.

** Ông Kim G, bà Thạch Thị D:*

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập như đã trình bày trong đơn yêu cầu, ông bà đồng ý trả cho ông T tiền gốc đã nhận và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng như đã thỏa thuận. Ông bà đồng ý trả cho ông T tiền gốc và lãi từ ngày vay đến nay tổng cộng là 125 triệu đồng. Nếu ông T và Ngân hàng đồng ý thì ông bà đồng ý trả số tiền còn nợ ông T cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận QSD đất bản chính.

**Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D trình bày:*

Không có ý kiến đối với việc Nguyên đơn yêu cầu Công ty K trả số nợ còn thiếu, ông T đồng ý thực hiện Hợp đồng bảo lãnh trong trường hợp Bị đơn không trả được nợ cho Nguyên đơn.

Đối với các yêu cầu độc lập của bà Cà T, ông G, bà D:

Thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Cà T về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng thế chấp tài sản và đồng ý số tiền gốc, lãi bà T trả cho ông T là 830 triệu đồng.

Thống nhất với yêu cầu độc lập của ông G, bà D, đồng ý về việc ông G, bà D trả cho ông T số tiền gốc là 70 triệu đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng kể từ ngày ông G, bà D nhận tiền, đồng ý số tiền gốc, lãi ông G, bà D trả là 125 triệu đồng.

Nếu phía Ngân hàng thống nhất thì ông T đồng ý nộp số tiền bà T, ông G, bà D phải trả cho ông T để trả cho Ngân hàng.

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Đối với đề nghị của những người liên quan về việc bà T, ông G, bà D trả tiền cho ông T nhưng nộp vào Ngân hàng thì Ngân hàng không có ý kiến.

Tại Bản án số 12/2024/KDTM.ST ngày 27/9/2024 của TAND quận B tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty TNHH Xây dựng Vận tải K phải có nghĩa vụ trả cho Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A số tiền gốc, lãi, phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2024 tổng cộng là 9.093.114.640 đồng.

(Trong đó: Vốn gốc 6.255.223.400 đồng, lãi trong hạn 451.957.781 đồng, lãi quá hạn 2.271.463.948 đồng, phạt chậm trả lãi 114.469.511 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, phía Bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

- Trường hợp Bị đơn không thanh toán được số tiền còn nợ nêu trên, thì Nguyên đơn được quyền xử lý các tài sản đảm bảo mà ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D đã ký thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ gồm:

+ **QSD đất tại thửa số 07** phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05577 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

+ **QSD đất tại thửa số 111** phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05578 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

+ **QSD đất tại thửa số 112**, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H03674/TN cấp ngày 11/5/2008, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 30/6/2020.

+ **QSD đất tại thửa số 118** phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 05576 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp thuộc QSD, quyền sở hữu tài sản của bà Lê Thị Cà T, ông Kim G, bà Thạch Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cà T, ông Kim G, bà Thạch Thị D:

3.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/3/2021 giữa Lê Thị Cà T và ông Nguyễn Văn T, về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa số 09, 10, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.2 Hủy Hợp đồng thế chấp số ANT.BĐDN.565.280421 và ANT.BĐDN.558.280421 ngày 29/4/2021 ký giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D và Ngân hàng TMCP A về việc thế chấp tài sản nêu trên.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Cà T, ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP A về việc bà T có nghĩa vụ nộp trả tiền gốc, lãi cho ông Nguyễn Văn T tổng cộng là 830.000.000 đồng vào Ngân hàng TMCP A (để cân trừ cho các khoản nợ của Bị đơn nợ Nguyên đơn).

- Buộc Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A phải trả cho bà Lê Thị Cà T bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 000351 cấp ngày 24/12/1992.

- Bà Cà The được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, sang tên lại QSD đối với phần đất nêu trên.

3.3 Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 04/02/2020 giữa ông Kim G, bà Thạch Thị D và ông Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng phần đất tại ấp Đ1, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3.4 Hủy Hợp đồng thế chấp số ANT.BĐDN.277.190520 ngày 21/5/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D và Ngân hàng TMCP A về việc thế chấp tài sản nêu trên.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Thạch Thị D, ông Kim G, ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP A về việc bà D, ông G có nghĩa vụ nộp trả tiền gốc, lãi phải trả cho ông Nguyễn Văn T tổng cộng là 125.000.000 đồng vào Ngân hàng TMCP A (để cản trừ các khoản nợ của Bị đơn nợ Nguyễn Văn T)

- Buộc Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A phải trả cho bà Thạch Thị D, ông Kim G bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00572 cấp ngày 21/02/2011.

- Bà D, ông G được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, sang tên lại QSD đối với phần đất nêu trên.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 09/10/2024 Ngân hàng có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đối với phần Hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mãi đối với các QSD tại thửa 09, 10, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và QSD thửa số 322, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đ1, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt giữ nguyên yêu cầu, các đương sự khác vắng mặt. Ngân hàng kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

-Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Trên cơ sở xem xét tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự cho thấy Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp đối với QSD đất liên quan đến QSD đất của bà Cà The, ông Dương, bà Giang là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa tại phiên tòa. Ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Xác định tranh chấp trong vụ kiện là tranh chấp kinh doanh thương mại về “Hợp đồng tín dụng; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất do giả tạo”, giữa pháp nhân với pháp nhân, cá nhân với cá nhân. Các tranh chấp này do Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng, Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận B theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 26, điểm a, b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, niêm yết theo qui định, có đương sự xin vắng mặt, nên tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Tài liệu chứng cứ Nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của ông Nguyễn Văn T - là người đại diện theo pháp luật của Bị đơn tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ xác định được phía Bị đơn có vay của Nguyên đơn số tiền gốc là 6.200.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do Bị đơn không thanh toán tiền gốc, lãi đúng thời hạn như đã thỏa thuận, do vậy Nguyên đơn khởi kiện buộc Bị đơn phải trả nợ theo các thỏa thuận đã ký kết là có căn cứ để xem xét chấp nhận.

Tiền gốc, lãi, lãi phạt chậm trả tạm tính đến ngày 25/9/2024 bị đơn phải trả cho Nguyên đơn tổng cộng là 9.093.114.640 đồng (Trong đó: Vốn gốc 6.255.223.400 đồng, lãi trong hạn 451.957.781 đồng, lãi quá hạn 2.271.463.948 đồng, phạt chậm trả lãi 114.469.511 đồng). Ngoài số tiền nêu trên, Bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên dư nợ gốc còn nợ Nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

[4] Xét yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Cà T.

Căn cứ Thỏa thuận lập ngày 21/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Cà T, nội dung là ông T có dùng Giấy chứng nhận QSD đất của bà Lê Thị Cà T, chuyển nhượng sang tên, thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền...

Biên bản thẩm định tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 16/11/2023, ghi nhận thực tế hiện trạng tài sản tại phần đất của bà Cà T là có căn nhà cấp 4 trên đất, hiện vẫn do bà T và gia đình đang quản lý sử dụng, giữa các bên không có việc giao – nhận tài sản, điều này cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 22/3/2021 giữa bà T và ông T là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Về số tiền vay, các bên khai nhận thống nhất là 500 triệu đồng, tại phiên tòa bà T thống nhất trả cho ông T tiền gốc là 500 triệu đồng, tiền lãi là 330 triệu đồng, tổng cộng gốc lãi là 830 triệu đồng, phía ông T thống nhất nên cần ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kim G, bà Thạch Thị D.

Các đương sự khai nhận thống nhất về việc ông T có cho ông G, bà D vay số tiền 70 triệu đồng, lãi suất 1%/tháng. Ông G, bà D phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thuộc sở hữu của ông bà tại thửa số 322, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đ1, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho ông T để đảm bảo cho việc vay tiền nêu trên. Biên bản xác minh thẩm định tài sản tranh chấp do Tòa án lập ngày 02/11/2023 xác định trên phần đất này có căn nhà cấp 4, hiện vẫn do ông G, bà D cùng gia đình quản lý sử dụng từ trước đến nay, thực tế không có việc giao nhận đất khi ký chuyển nhượng. Ông bà không biết về việc ông T dùng tài sản của mình để thế chấp đảm bảo nợ tại Ngân hàng, nên có căn cứ để xác định rằng việc ký kết chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa các bên vào ngày 04/02/2020 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, do vậy hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Về số tiền vay giữa các bên: ông T và ông G, bà D thống nhất ông G, bà D phải trả cho ông T tiền gốc và tiền lãi tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 125 triệu đồng.

[6] Ông T, bà T và ông Dương, bà Giang đều đồng ý để bà T, ông G, bà D nộp các khoản tiền phải trả cho ông T vào Ngân hàng A, nhằm trả cho khoản nợ mà Công ty K nợ Ngân hàng. Sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và có lợi cho phía Ngân hàng nên ghi nhận.

[7] Qua các phân tích tại mục [3] và [4] nêu trên, cho thấy: Ý kiến của đại diện Ngân hàng về việc cho rằng Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp các tài sản này là không có căn cứ, bởi tại các chứng cứ về việc thẩm định tài sản cho vay đối với 2 tài sản nêu trên cho thấy: Các Biên bản thẩm định và tờ trình thẩm định của Ngân hàng đều ghi nhận nhà trên đất là nhà trống, không có người ở, tuy nhiên hình chụp kèm theo Biên bản thì đều thể hiện là nhà có vật dụng sinh hoạt, có người ở, Biên bản không có ý kiến hay chữ ký nào của những người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản, thể hiện được rằng những người này biết về việc tài sản được đem thế chấp Ngân hàng. Vì vậy, các Hợp đồng thế chấp tài sản, bảo lãnh đã ký giữa ông T, bà Dung và Ngân hàng liên quan đến tài sản của bà T, ông G, bà D nêu trên cần phải bị vô hiệu, nên phải hủy.

[8] Về hợp đồng thế chấp, bảo lãnh ngày 28/4/2021.

Qua phân tích trên, không có cơ sở để thỏa mãn ý kiến phía Nguyên đơn về việc tiếp tục dùng các tài sản của bà Lê Thị Cà T, ông Kim G, bà Thạch Thị D làm tài sản thế chấp đảm bảo nợ cho các khoản nợ của Công ty K đối với Nguyên đơn. Các tài sản còn lại thuộc QSD hợp pháp của ông T, bà Dung, không có tranh chấp, đã được các bên ký kết Hợp đồng bảo lãnh, Hợp đồng thế chấp đúng quy định do vậy có hiệu lực. Trường hợp phía Bị đơn không thực hiện được việc trả cho

Nguyên đơn số tiền còn thiếu thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản khác mà ông T bà Dung đã ký thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ.

[9] Về yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu được công nhận một phần Hợp đồng thế chấp và được phát mãi tài sản là QSD thửa 322 tờ bản đồ 21 và thửa 09, 10 tờ bản đồ 11. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía Ngân hàng cũng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác, hơn nữa như trên nhận định tại mục [4] và mục [5] cho thấy yêu cầu của bà Cà The, của ông Kim G, bà D được chấp nhận, thì yêu cầu này của Ngân hàng không có cơ sở để xem xét. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, nhận định đánh giá chứng cứ của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 17 triệu đồng, chi phí này do Nguyên đơn đã tạm ứng trước. Nay yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên phía Bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho Nguyên đơn 05 triệu đồng (đối với chi phí thẩm định tài sản tại Cần Thơ). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho Nguyên đơn tổng cộng 12 triệu đồng (đối với chi phí xem xét thẩm định tại Thới Lai và huyện B, Vĩnh Long).

[11] Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn – Công ty K phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Nguyên đơn.

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng (đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị tuyên vô hiệu)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cà The phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông T; Ông G, bà D phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông T nhưng là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

[13] Quan điểm của Viện kiểm sát: Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng TMCP A.
- Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty TNHH Xây dựng Vận tải K phải có nghĩa vụ trả cho Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A số tiền gốc, lãi, phạt chậm trả tính đến ngày 25/9/2024 tổng cộng là 9.093.114.640 đồng.

(Trong đó: Vốn gốc 6.255.223.400 đồng, lãi trong hạn 451.957.781 đồng, lãi quá hạn 2.271.463.948 đồng, phạt chậm trả lãi 114.469.511 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, phía Bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với Nguyên đơn cho đến khi trả dứt nợ.

- Trường hợp Bị đơn không thanh toán được số tiền còn nợ nêu trên, thì Nguyên đơn được quyền xử lý các tài sản đảm bảo mà ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D đã ký thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ gồm:

+ QSD đất tại **thửa số 07, tờ bản đồ số 40**, tọa lạc tại đường Lê Thị Hồng Gấm, khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05577 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

+ QSD đất tại thửa số **111, tờ bản đồ số 40**, tại đường Lê Thị Hồng Gấm khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS05578 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

+ QSD đất tại thửa số **112, tờ bản đồ số 40**, tại đường Lê Hồng Phong khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H03674/TN cấp ngày 11/5/2008, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 30/6/2020

+ QSD đất tại thửa số **118, tờ bản đồ số 40** tại đường Lê Hồng Phong khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 05576 cấp ngày 18/11/2019, xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn T và bà Lương Thị Mỹ D vào ngày 28/11/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp thuộc QSD, quyền sở hữu tài sản của bà Lê Thị Cà T, ông Kim G, bà Thạch Thị D.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cà T, ông Kim G, bà Thạch Thị D:

3.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 22/3/2021 giữa Lê Thị Cà T và ông Nguyễn Văn T, về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa số 09, 10, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ

3.2. Hủy Hợp đồng thế chấp số ANT.BĐDN.565.280421 và ANT.BĐDN.558.280421 ngày 29/4/2021 ký giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D và Ngân hàng TMCP A về việc thế chấp tài sản nêu trên.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Cà T, ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP A về việc bà T có nghĩa vụ nộp trả tiền gốc, lãi cho ông Nguyễn Văn T tổng cộng là 830.000.000 đồng vào Ngân hàng TMCP A (để cản trừ cho các khoản nợ của Bị đơn còn nợ Nguyên đơn).

- Buộc Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A phải trả cho bà Lê Thị Cà T bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 000351 cấp ngày 24/12/1992.

- Bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, sang tên lại đối với phần đất nêu trên.

3.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký ngày 04/02/2020 giữa ông Kim G, bà Thạch Thị D và ông Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đ1, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Hủy Hợp đồng thế chấp số ANT.BĐDN.277.190520 ngày 21/5/2020 ký giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lương Thị Mỹ D và Ngân hàng TMCP A về việc thế chấp tài sản nêu trên.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Thạch Thị D, ông Kim G, ông Nguyễn Văn T và Ngân hàng TMCP A về việc bà D, ông G có nghĩa vụ nộp trả tiền gốc, lãi phải trả cho ông Nguyễn Văn T tổng cộng là 125.000.000 đồng vào Ngân hàng TMCP A (để cản trừ các khoản nợ của Bị đơn còn nợ Nguyên đơn)

- Buộc Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP A phải trả cho bà Thạch Thị D, ông Kim G bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CH00572 cấp ngày 21/02/2011

- Bà D, ông G được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, sang tên lại đối với phần đất nêu trên.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Bị đơn – Công ty K phải trả cho Nguyên đơn: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho Nguyên đơn: 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty K phải chịu 117.093.115 đồng (một trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi ba ngàn, một trăm mười lăm đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

- Bà Lê Thị Cà T phải chịu: 36.900.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Cà The đã nộp theo Biên lai thu số 0002527 ngày 14/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B thành án phí, bà Cà The còn phải nộp thêm 36.600.000 đồng (ba mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A được nhận lại 57.716.319 đồng theo Biên lai thu số 0002220 ngày 05/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

6. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A phải nộp 2.000.000 đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001061 ngày 10/10/2024 của Chi cục THA dân sự quận B, thành phố Cần Thơ thành án phí (nộp xong).

Bản phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 12/5/2025.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thùy Trang – Lê Thị Minh Trang

Phan Thị Hồng Dung

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND quận B;
- VKSND TPCT;
- CC THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Hồng Dung