

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: 598/2025/DS-PT

Ngày 18/9/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với 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 Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Nguyễn Vĩnh Khương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là 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:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 581/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Minh H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: khu A, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ; nay là khu A, xã C, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B sinh năm 1981. Địa chỉ: A khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là 12B1 khu tái định cư P, phường H, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** 1. Bà Võ Thị Minh N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A, tổ F, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; nay là 17, tổ F, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Lê Tiến D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A, tổ F, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; 17, tổ F, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

3. Công ty TNHH T2 (sau đây gọi tắt là Công ty T2).

Địa chỉ: B đường B, KDC I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là 21 đường B, KDC I, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Nguyễn Kỳ Việt C, sinh năm 1973. Địa chỉ: E T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là 56 T, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N3 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ: 0 N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Bà Nguyễn Trương Phương T, bà Diệp Thị Mỹ T1 – Cán bộ pháp chế.

2. Ông Đỗ Quốc V, sinh năm 1979.

Địa chỉ: D, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là D10, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quốc V: Ông Nguyễn Kỳ Việt C, sinh năm 1973. Địa chỉ: E T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là 56 T, phường C, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng C1.

Địa chỉ: B, N, KDC I, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Đặng Thị G sinh năm 1991.

Địa chỉ: S V, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội; nay là : S2-5A12a V, phường P, Thành phố Hà Nội.

5. Văn phòng C2.

Địa chỉ: T đất số TT4-02, Khu Đ, phường V, Thành phố Hà Nội.

6. Công ty TNHH Đ1.

Địa chỉ: A T, Khu N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là 112 T, Khu nâng cấp đô thị, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quốc N1 - Giám đốc.

-Người kháng cáo: 1.Bà Võ Thị Minh N, ông Lê Tiến D và Công ty TNHH T2 là các bị đơn.

2.Ngân hàng N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01/03/2023, bà Võ Thị Minh N có hỏi mượn của ông Hà Minh H quyền sử dụng đất thửa: 306, tờ bản đồ số: 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 564413, sổ vào sổ cấp GCN: CS16533 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 06/12/2016. Chính lý biến động ngày 05/11/2021 qua tên Hà Minh H để thay thế vào ngân hàng chuộc quyền sử dụng đất thửa 172. Vì trước đó bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H thửa đất: 172, tờ bản đồ số: 20, tọa lạc tại: Khu V, đường T, P. A, Q. N, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 845211 do Sở T cấp ngày 22/11/2021 và ông đã thanh toán hết tiền cho bà N, nhưng bà N không rút được giấy đất thửa 172 ra để sang tên cho ông. Bà N2 có đề nghị ông cho mượn thửa đất 306, có giá trị khoảng 40.000.000.000 đồng, để thay vào giấy đất 172 đang thế chấp tại ngân hàng. Bà N2 hứa sau thời gian 12 tháng (ngày 01/03/2024 sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho ông nhưng đến hôm nay bà N2 vẫn chưa thực hiện theo cam kết. Hết thời hạn 12 tháng, tức là ngày 01/03/2024, ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà N2 trả lại quyền sử dụng đất 306 và bà N2 ký cam kết ngày 12/05/2024 hẹn đến ngày 30/06/2024 nhưng không thực hiện được. Ngày 01/7/2024 bà N2 tiếp tục cam kết lần cuối cùng hẹn đến ngày 08/7/2024 trả lại quyền sử dụng đất 306 nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Do bà N2 hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện nên ông tìm hiểu thì biết được khi ông mua thửa đất 172, ông đã thanh toán hết tiền nhưng bà N2 không sử dụng số tiền đó trả nợ ngân hàng để rút thửa đất 172 mà đã sử dụng mục đích cá nhân. Sau đó, bà N2 lợi dụng lòng tin để mượn thêm thửa đất 306 của ông đến bây giờ đã nhiều lần ký cam kết nhưng bà N2 không thực hiện. Nên ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 267, ngày 01/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C2 và số công chứng 1088, quyền số 01/2023/TP-SCC/HĐGD do ông Hà Minh H, bà Đặng Thị Gủy quyền cho bà Võ Thị Minh N được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 02/3/2023.

- Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 1009, quyền số 01/2023/TP-SCC/HĐGD do bà Võ Thị Minh N (đại diện theo ủy quyền của ông Hà Minh H, bà Đặng Thị G) ủy quyền cho ông Đỗ Quốc V được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 02/3/2023.

- Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp 380/070323 số 1091/2023 hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/3/2023 do ông Đỗ Quốc V thế chấp cho Ngân hàng N3.

- Buộc Ngân hàng và ông V, bà N, ông D trả cho ông Hà Minh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16533 do Sở T cấp ngày 06/12/2016, chính lý biến động ngày 05/11/2021 qua tên ông Hà Minh H đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP ..

** Theo đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng - bà Nguyễn Trương Phương T trình bày:*

Ngày 01/03/2022, khách hàng Công ty TNHH T2 ký kết lại Hợp đồng tín dụng số: 1890 – LAV – 202200266, hạn mức tín dụng: 56.000.000.000 đồng, phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức, thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 24/02/2023, thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể, tối đa 12 tháng, lãi suất: 8,5%/năm, mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng.

Đến ngày 07/03/2023, ông Đỗ Quốc V (đại diện hợp pháp theo ủy quyền) ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 380/070323.39 với Ngân hàng N3 – Chi nhánh C3 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T2 (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan), trong đó số tiền nợ gốc là: 41.300.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564413 do Sở T cấp ngày 06/12/2016, chỉnh lý lần cuối ngày 05/11/2021 (Số vào sổ cấp GCN: CS16533), thông tin chi tiết cụ thể như sau:

*** Bên thế chấp:**

Bên ủy quyền: Ông Hà Minh H, bà Đặng Thị Gdo bà Võ Thị Minh Nlàm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 267/HĐUQ quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C2, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 01/03/2023 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1008, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 02/03/2023. Người được ủy quyền cam kết các Hợp đồng ủy quyền nêu trên vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Bên nhận ủy quyền: Ông Đỗ Quốc V theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1009, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 02/03/2023.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 306, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 360m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 360 m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ, đặc điểm: Cấp 4, tổng diện tích sử dụng: 360 m², diện tích xây dựng: 360 m².

Giấy tờ về tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564413 do Sở T cấp ngày 06/12/2016, chỉnh lý lần cuối ngày 05/11/2021 (Số vào sổ cấp GCN: CS16533).

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 380/070323.39 ngày 07/03/2023; Nghĩa vụ bảo đảm: 41.300.000.000 đồng; Tình trạng công chứng: Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 07/03/2023. Tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm: Tài sản đảm bảo đã được ký

giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 09/03/2023.

Tính đến hết ngày 12/03/2025, tổng số tiền nợ của Công ty TNHH T2 (có liên quan tài sản thế chấp nêu trên) tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng là: 45.502.982.192 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 41.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 4.202.982.192 đồng.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Moji và những người liên quan phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 18/3/2025 là: 45.560.689.042 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 41.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.260.689.042 đồng) và buộc Công ty T2 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 19/3/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Công ty T2 trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/ quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Đỗ Quốc V (người được ủy quyền) theo Hợp đồng thế chấp ngày 07/3/2023 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nhà ở riêng lẻ: cấp 4, DTSD: 360 m²; DTXD: 360 m²) tại thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16533 do Sở T cấp ngày 06/12/2016; chỉnh lý lần cuối ngày 05/11/2021.

**Ông Đặng Quốc N1 - Đại diện Công ty Đ1 trình bày:* Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn và Ngân hàng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với tài sản là thửa đất 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . có kinh doanh khách sạn, đang tranh chấp thì ông là người thuê tài sản này của ông H, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, ông và ông H sẽ tự thỏa thuận. Ông xin giải quyết vắng mặt do ông bận công việc kinh doanh.

**Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H1 trình bày:* Văn phòng C1 đã chứng nhận các hợp đồng gồm: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1008, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023; Hợp đồng ủy quyền lại số công chứng 1009, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1091, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2023. Các hợp đồng nêu trên đã được công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

**Theo đơn xin giải quyết vắng mặt bà Đặng Thị G trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H. Do bà bận công việc nên xin giải quyết vắng mặt.

**Tại công văn số 68A/CV-CCNPL ngày 27/5/2025 của Văn phòng C2 trình bày:* Văn phòng có nhận quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên toà mở lại phiên toà vào lúc 08 giờ ngày 28/5/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Là người liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn ông Hà Minh H và bị đơn bà Võ Thị Minh N, ông Lê Tiến D. Nay Văn phòng xin phúc đáp nội dung như sau: Do trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, Văn phòng không có điều kiện về thời gian để tham gia đầy đủ. Nên bằng công văn này, Văn phòng xin Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều cho phép và chấp thuận cho Văn phòng được vắng mặt trong xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 51/2025/TLST-DS nêu trên và đề nghị Quý Tòa xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh H;
- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3.

+ Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 01/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phương L và số công chứng 1088 ngày 02/3/2023 do ông Hà Minh H, bà Đặng Thị G ủy quyền cho bà Võ Thị Minh N được công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 1009, quyền số 01/2023/TP-SCC/HĐGD do bà Võ Thị Minh N (Đại diện theo ủy quyền của ông Hà Minh H, bà Đặng Thị G) ủy quyền cho ông Đỗ Quốc V được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 02/3/2023 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 380/070323.39, công chứng số 1091/2023 ngày 07/3/2023 do ông Đỗ Quốc V thế chấp cho Ngân hàng N3 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 07/3/2023 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . vô hiệu.

+ Buộc Ngân hàng và ông V, bà N và ông D cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hà Minh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16533 do Sở T cấp ngày 06/12/2016, chỉnh lý biến động ngày 05/11/2021 sang tên ông Hà Minh H đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP ..

→ Trong trường hợp Ngân hàng và ông V, bà N và ông D không trả cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Hà Minh H được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 306 nêu trên theo quy định pháp luật.

→ Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đối với thửa đất 306 nêu trên, cấp mới cho ông H đứng tên sử dụng. Hủy chỉnh lý thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng ngày 09/3/2023.

+ Buộc Công ty T2 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 28/5/2025 là: 46.251.746.027 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, hai trăm năm mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi bảy đồng) [Trong đó: Nợ gốc: 41.300.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ, ba trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 4.951.746.027 đồng (Bốn tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi bảy đồng)] và buộc Công ty T2 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 29/5/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Công ty T2 trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc buộc ông H, bà G, ông V, bà N cùng có trách nhiệm trả nợ với Công ty T2 cho Ngân hàng số tiền nợ nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc trong trường hợp Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/ quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Đỗ Quốc V (người được ủy quyền) theo Hợp đồng thế chấp ngày 07/3/2023 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nhà ở riêng lẻ: cấp 4, DTSD: 360 m²; DTXD: 360 m²) tại thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, P. A, Q. N, TP . chiều theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16533 do Sở T cấp ngày 06/12/2016; chỉnh lý lần cuối ngày 05/11/2021.

- Về chi phí thẩm định: Bà Nguyệt, ông D, ông V phải chịu 2.500.000 đồng; Công ty T2 phải chịu 2.500.000 đồng. Nhưng ông H đã đóng 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi xong nên bà N, ông D, ông V và Công ty T2 có trách nhiệm trả cho ông H số tiền trên.

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà N2, ông D, ông V cùng phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Công ty T2 phải chịu 154.251.000 đồng (Một trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 76.780.645 đồng (Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005911 ngày 25/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ngân hàng được nhận lại 76.180.645 đồng (Bảy mươi sáu triệu, một trăm tám mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng).

+ Ông H được nhận lại 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005632 ngày 23/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10/6/2025, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 380 ký ngày 07/3/2023 giữa Ngân hàng và ông Đỗ Quốc V.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 11/6/2025, ông Nguyễn Kỳ Việt C là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét lại lãi và thời gian thanh toán của Công ty T2 với Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn và Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các chứng cứ, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng theo quy định tại các điều 117, 123, 131, 564 của Bộ luật dân sự thì bản án sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan điểm của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 267 và 1088 chỉ phát sinh hiệu lực từ ngày 03/3/2023 là chưa phù hợp. Bởi lẽ, Điều 147 Bộ luật dân sự 2015 quy định về thời điểm bắt đầu tính thời hạn chứ không phải quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại Điều 5 của Luật công chứng năm 2014 (nay là Điều 6 của Luật công chứng năm 2024) thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng ủy quyền nêu trên là ngày công chứng viên ký và đóng dấu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận quan điểm này của nguyên đơn là có sai lầm, cần rút kinh nghiệm.

[3] Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn là ủy quyền không có thù lao nên theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự thì nguyên đơn với tư cách là bên ủy quyền có quyền chấm dứt bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho được ủy quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn chưa thông báo chấm dứt cho bị đơn nhưng nay đã tranh chấp, thông qua các thủ tục tố tụng tại Tòa án coi như nguyên đơn đã thể hiện ý chí chấm dứt hợp đồng ủy

quyền. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu huỷ các hợp đồng ủy quyền bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét thấy, khoản 1 Điều 564 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định việc ủy quyền lại chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của bên ủy quyền, hoặc trong trường hợp bất khả kháng, hoặc pháp luật có quy định khác. Quy định này nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của bên ủy quyền trong việc lựa chọn người mà họ tin tưởng giao thực hiện công việc. Trong vụ án, Hợp đồng ủy quyền số 267 có thỏa thuận “bên B được phép ủy quyền lại cho người khác theo quy định của pháp luật”, nhưng điều khoản này không loại trừ nghĩa vụ tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện ủy quyền lại. Tài liệu và chứng cứ thể hiện bà N2 đã tự ý ủy quyền lại cho ông V mà không có sự biết đến và đồng ý của ông H – bên ủy quyền. Hành vi này đã vi phạm điều kiện bắt buộc của pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của bên ủy quyền. Từ đó có cơ sở để xác định việc ủy quyền lại của bà N2 là không đúng pháp luật và không phát sinh giá trị pháp lý.

[5] Giao dịch dân sự có hiệu lực thì phải bảo đảm điều kiện về chủ thể, về ý chí và về đối tượng theo quy định tại các Điều 117 Bộ luật dân sự. Trong vụ án, Ngân hàng cho rằng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp khi ký hợp đồng tín dụng với Công ty T2. Tại Biên bản xác định tài sản bảo đảm ngày 07/3/2023 (Bút lục 161), Ngân hàng mô tả và xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4. Thực tế, theo Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều ngày 21/3/2025 (Bút lục số 305) thì trên đất là khách sạn Đ2 (công trình kiên cố cấp 3, ba tầng lầu, 37 phòng). Từ đó, có cơ sở xác định, phía Ngân hàng không thẩm định tại vị trí tài sản thế chấp hoặc chỉ thẩm định trên hồ sơ mà không đến hiện trạng tài sản thế chấp. Điều này chứng tỏ Ngân hàng đã không tuân thủ quy định về tính ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự, đồng thời xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu và người quản lý tài sản. Từ các căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở để khẳng định hợp đồng thế chấp giữa ông V và Ngân hàng ký ngày 07/3/2023, công chứng tại Văn phòng C1, là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Rõ ràng, nếu Ngân hàng thực hiện đúng việc thẩm định tài sản thế chấp vào ngày 07/3/2023 thì thông qua chủ khách sạn Đ2, ông H là chủ sử dụng đất sẽ biết được việc ủy quyền lại, việc thế chấp tài sản cho Ngân hàng và có cơ hội để thực hiện quyền định đoạt của mình. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự (Điều 44 Luật thi hành án dân sự), phía ngân hàng vẫn có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản khác của bên vay để thu hồi nợ.

[6] Từ những căn cứ trên cho thấy, bản án sơ thẩm đã giải quyết là đúng pháp luật. Các kháng cáo của các bị đơn và Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, trong phần tuyên nghĩa vụ trả lại chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại Ngân hàng đang giữ bản chính nên buộc ngân hàng trả lại cho

nguyên đơn để thuận lợi trong quá trình thi hành án. Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh H;

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 267 ngày 01/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Phương L và số công chứng 1088 ngày 02/3/2023 do ông Hà Minh H, bà Đặng Thị G ủy quyền cho bà Võ Thị Minh N được công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 1009, quyển số 01/2023/TP-SCC/HĐGD do bà Võ Thị Minh N (Đại diện theo ủy quyền của ông Hà Minh H, bà Đặng Thị G) ủy quyền cho ông Đỗ Quốc V được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 02/3/2023 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 380/070323.39, công chứng số 1091/2023 ngày 07/3/2023 do ông Đỗ Quốc V thế chấp cho Ngân hàng N3 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 07/3/2023 đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ vô hiệu.

+ Buộc Ngân hàng N3 trả lại cho ông Hà Minh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16533 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 06/12/2016, chỉnh lý biến động ngày 05/11/2021 sang tên ông Hà Minh H đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại 112, Trần Bạch Đằng, Khu N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Trong trường hợp Ngân hàng không trả cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Hà Minh H được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 306 nêu trên theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đối với thửa đất 306 nêu trên, cấp mới cho ông H đứng tên sử dụng. Hủy chỉnh lý thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng ngày 09/3/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3:

+ Buộc Công ty T2 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 28/5/2025 là: 46.251.746.027 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, hai trăm năm mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi bảy đồng)

[Trong đó: Nợ gốc: 41.300.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ, ba trăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 4.951.746.027 đồng (Bốn tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi bảy đồng)] và buộc Công ty T2 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 29/5/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày Công ty T2 trả hết nợ cho Ngân hàng.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc buộc ông H, bà G, ông V, bà N cùng có trách nhiệm trả nợ với Công ty T2 cho Ngân hàng số tiền nợ nêu trên.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc trong trường hợp Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp ngày 07/3/2023 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản khác của bên vay để thu hồi nợ theo quy định pháp luật thi hành án dân sự.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ:

-B, ông D, ông V hoàn lại cho ông H 2.500.000 đồng.

-Công ty T2 hoàn lại cho ông H 2.500.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- B, ông D, ông V cùng phải chịu 600.000 đồng.

- Công ty T2 phải chịu 154.251.000 đồng (Một trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng).

-Ngân hàng phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 76.780.645 đồng (Bảy mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005911 ngày 25/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, Ngân hàng được nhận lại 76.180.645 đồng (Bảy mươi sáu triệu, một trăm tám mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng).

- Ông H được nhận lại 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005632 ngày 23/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Các bị đơn là bà Võ Thị Minh N, ông Lê Tiến D, Công ty TNHH T2 phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.0000 đồng theo biên lai thu số 0006475 ngày 16/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, coi như các bị đơn đã nộp xong.

- Ngân hàng N3 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.0000 đồng theo biên lai thu số 0006449 ngày 11/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, coi như ngân hàng đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND khu vực 1;
- THADS.TPCT;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh