

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: 192/2026/DS-PT

Ngày: 20 – 3 – 2026

V/v: “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, công nhận kết quả bán đấu giá thông qua hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ

Bà Mạc Thị Chiên

- **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 dân thành phố Cần Thơ:** Ông Sơn Cươl- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 03 năm 2026, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 578/2025/TLDS-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, công nhận kết quả bán đấu giá thông qua hợp đồng bán đấu giá, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST, ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 993/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Hoàng M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số A L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn theo giấy ủy quyền ngày 07/11/2024 gồm:

+ Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1973. Vắng mặt

+ Bà Phan Nguyễn Hoa T, sinh năm 1994. Có mặt

+ Bà Võ Thị Bích T1, sinh năm 1997. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm: 1986.

Địa chỉ thường trú: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: E - 32 khu dân cư P (Lô S), khu đô thị M sông C, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

- *Người đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 31/03/2025:* Ông Tôn Huỳnh Văn Huy, sinh năm 1992. Có đơn xin vắng mặt

Địa chỉ: 1 đường số A, KDC S, tổ A, khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường L, thành phố Cần Thơ).

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

3.1 Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

3.2. Bà Thái Nhị P, sinh năm 1960. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: E - 31 khu dân cư P (Lô S), khu đô thị M sông C, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

3.3. Văn phòng C1. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: T - 6 T, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

3.4. Công ty Đ (Viết tắt công ty Đ).

Người đại diện ủy quyền: Ông Lương Võ Hoàng V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường L, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C)

Người địa diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L. Có mặt

Địa chỉ: Số A, đường số F, khu dân cư N, đường Q, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

3.6. Phòng Tài nguyên và môi trường quận C (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ – sau sáp nhập đổi thành Chi nhánh Văn phòng Đ1) (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

3.7. Bà Lê Hoàng Ngọc K1, sinh năm 1980.

3.8. Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu tập thể S, đường P, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 31/03/2025 gồm:

+ Ông Lâm Tấn N, sinh năm 1980. Có mặt

+ Bà Phùng Thúy V1, sinh năm 1988. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số B B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

3.9. Ông Kiều Anh T4. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: E - 32 khu dân cư P (Lô S), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ).

3.10. Ngân hàng TMCP S (Viết tắt ngân hàng S1).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H2. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số G T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng P1, sinh năm 1983. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng S1. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/7/2023)

Ông Nguyễn Hồng P1 ủy quyền lại theo giấy ủy quyền ngày 17/4/2024:

+ Ông Tô Thanh H3. Vắng mặt

+ Ông Bùi Quang P2. Có mặt

+ Ông Nguyễn Văn Phê E. Có mặt

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng D, Tòa án S1, Số A - A đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

3.11. Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ. (Nay là Văn phòng C1)

Địa chỉ: Số G C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

4. Người kháng cáo: Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thì do nguyên đơn mua trúng đấu giá vào ngày 12/08/2015, do Chi Cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và Công ty Đ thực hiện việc bán đấu giá tài sản, nguyên đơn mua trúng đấu giá với số tiền 670.500.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu, năm trăm nghìn đồng), khi đó mua trúng đấu giá là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Vào ngày 17/08/2015, nguyên đơn đã nộp tiền trúng đấu giá cho Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng. Sau khi thực hiện việc nộp tiền thì cho đến nay phía Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng chưa thực hiện việc giao tài sản bán đấu giá cho nguyên đơn để làm thủ tục sang tên.

Tại biên bản làm việc ngày 11/9/2015, Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng có thông báo về việc của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng giải quyết một số vấn đề liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thái Nhị P đang thế chấp tại ngân hàng X thì sẽ tiếp tục bàn giao tài sản cho ông M. Tuy nhiên cho đến hiện nay thì phía Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng vẫn chưa bàn giao tài sản cho ông M, phía ông M có liên hệ trực tiếp với Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nhiều lần nhưng vẫn không có kết quả. Trong quá trình chờ phía Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng bàn giao tài sản thì vào năm 2016 ông M biết được phần tài sản mà nguyên đơn mua trúng đấu giá do bà Thái Nhị P đứng tên sau đó chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu H và đã thực hiện việc khiếu nại nhiều lần nhưng không giải quyết được nên nguyên đơn mới khởi kiện bà Trần Thị Thu H để yêu cầu bà H thực hiện việc bàn giao tài sản. Nay nguyên đơn thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Nhị P, ông Trần Quốc T2 với bà Trần Thị Thu H ký ngày 31/12/2015, số công chứng 2054, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C1.

Kiến nghị hủy bỏ phần chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số CC 952768 (Số vào sổ cấp GCN: CH 06687) cấp ngày 07/01/2016 cho bà Trần Thị Thu H từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái Nhị P và ông Trần Quốc T2.

Buộc bà Trần Thị Thu H phải giao trả tài sản là quyền sử dụng đất ở với diện tích 125m² tọa lạc tại E, đường số F, khu dân cư P (Lô S), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Lê Huỳnh Hoàng M đã mua trúng đấu giá tài sản từ việc kê biên bán đấu giá thực hiện bản án (Quyết định) đã có hiệu lực pháp luật số 01/2013/QĐ.CNSTT ngày 03/01/2013 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này cho cơ quan thi hành án.

Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 125m² từ hợp đồng mua trúng đấu giá nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp và dành quyền cho ông Lê Huỳnh Hoàng M được thực hiện quyền đăng ký sang tên quyền sử dụng đất này theo các quy định pháp luật.

Đến ngày 26/11/2024, nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau: Yêu cầu công nhận kết quả bán đấu giá thông qua hợp đồng bán đấu giá thành đối với phần đất có diện tích 125m² được công chứng tại Văn phòng C1, quyển số 01/2015/Tp/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp và đúng trình tự quy định của pháp luật.

Phần trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H4 và đại diện ủy quyền cho bà H4 - ông T5 Huỳnh Văn H1:

Vào khoảng tháng 12 năm 2015, qua thông tin rao bán nhà đất trên mạng xã hội nên bà H4 được biết tài sản có diện tích 125m² đất ở đô thị; tọa lạc tại KDC P, khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ rao bán. Bà H4 đã tìm đến gặp chủ tài sản ông Trần Quốc T2 và bà Thái Nhị P thỏa thuận mua bán nhưng do tài sản đang thế chấp ngân hàng nên cùng Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh T9 trụ sở tại quận N, thành phố Cần Thơ để thống nhất ba bên về việc giải chấp, mua bán tài sản nêu trên. Phía Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh T9 yêu cầu bà nộp vào số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) vào tài khoản rồi phong tỏa để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 247272 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/12/2012, mang tên bà Thái Nhị P. Bà P có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H4 hạn chót đến ngày 31/01/2016 theo biên bản thỏa thuận ba bên giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 – Chi nhánh T9, ông Trần Quốc T2, bà Thái Nhị P và bà Trần Thị Thu H.

Đến ngày 07/01/2016, Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952768 (vào sổ cấp GCN: CH06687) cho bà H. Bà H đã tiến hành xây dựng nhà thô để ở, thời gian thi công đến tháng 4/2016 thì hoàn thành và sinh sống tại đây. Vào ngày 14/01/2022, thì phía bà H ủy quyền cho ông Kiều Anh T4 thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 tại Văn phòng C1 với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), vào ngày 24/01/2022 thì bị đơn đã bàn giao tài sản cho ông T3 và bà K1. Sau quá trình bán nhà thì phía bị đơn thuê nhà lại từ phía ông T3 và bà K1 để ở.

Về việc Cơ quan thi hành dân sự cưỡng chế, phát mãi liên quan thừa đất vào thời gian trước thì bà H không biết. Bà H đã mua tài sản thông qua Ngân hàng và quản lý, sử dụng nhiều năm qua không có phát sinh tranh chấp, không có thông tin ngăn chặn, bà H xây dựng nhà vào đầu năm 2016 không ai ngăn cản. Đến khi Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết vụ án mời bà Trần Thị Thu H thì mới biết bà H bị kiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý. Vì phía bị đơn không còn quyền gì đối với tài sản nêu trên nên không thể bàn giao tài sản cho nguyên đơn được.

Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện S1 trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần S và ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2022/HDTDTDH-CN/SHB.130306 ngày 24/01/2022. Số tiền vay: 3.600.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng), thời hạn vay: 180 tháng, mục đích vay vốn: Vay bù đắp chi phí mua bất động sản, lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0011/2023/HDTDTDH-CNSHB.130306 ngày 15/12/2023. Số tiền vay: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay: 156 tháng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn sửa chữa nhà ở, lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ vay. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 125m² đất; loại đất ở tại đô thị; thửa đất số 5565, tờ bản đồ số 1; Địa chỉ thửa đất tọa lạc Khu dân cư P (Lô B), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952768, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06687 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 07/01/2016, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Hoàng Ngọc K1 ngày 20/01/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐTCCN/SHB.130306, ngày 24/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, địa chỉ số A đường T,

phường X, quận N, Thành phố Cần Thơ. Số công chứng 782 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C vào ngày 24/01/2022.

Thực hiện các hợp đồng đã ký kết, ngân hàng S1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 số tiền, cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số 01-01/2022/HDTDTDH-CN/SHB.130306, ngày 24/01/2022 số tiền 3.600.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng). Khế ước nhận nợ số 01-011/2023/HDTDTDH-CN/SHB.130306, ngày 22/12/2023 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay đã ký kết. Tạm tính đến ngày 17/04/2025, ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 còn nợ ngân hàng S1 với tổng số tiền là: 3.504.482.552 đồng (Ba tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng). (Trong đó, nợ gốc: 3.315.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm mười lăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 185.824.993 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 3.657.559 đồng (Ba triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm năm mươi chín đồng)). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng S1, ngân hàng S1 đề nghị Quý Tòa xem xét, thụ lý để giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP S toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 17/04/2025 ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 còn nợ ngân hàng S1 với tổng số tiền là: 3.504.482.552 đồng (Ba tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng). (Trong đó, nợ gốc: 3.315.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm mười lăm triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 185.824.993 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 3.657.559 đồng (Ba triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm năm mươi chín đồng)). Kể từ ngày 18/04/2025, ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Trường hợp, ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐTCCN/SHB.130306, ngày 24/01/2022 để thu hồi nợ vay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Võ Hoàng V trình bày:
Vào ngày 08/10/2013, Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đề nghị công ty

Đ thực hiện hợp đồng dịch vụ để đấu giá đối với tài sản mà các bên đương sự tranh chấp. Giá khởi điểm là 1.097.495.000 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng), sau một lần dịch vụ và sáu lần thông báo giảm giá thì đến ngày 12/08/2015 thì phía ông Lê Huỳnh Hoàng M trúng đấu giá với giá 670.500.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu, năm trăm nghìn đồng). Sau khi trúng đấu giá thì ông M nộp số tiền còn lại sau khi khấu trừ tiền đặt trước và nộp vào tài khoản của cơ quan Thi hành án. Đến ngày 14/08/2015 thì phía công ty Đ đã ký thanh lý hợp đồng dịch vụ với Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Thời điểm phía Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng yêu cầu thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá thì phía công ty Đ đã kiểm tra đầy đủ các tài liệu mà Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng cung cấp phù hợp đúng theo quy định nên công ty Đ mới thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá đúng theo quy định của pháp luật, cũng không bị khiếu nại từ các bên.

Trong trường hợp không công nhận kết quả đấu giá thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Cho đến khi bán đấu giá thành và thanh lý hợp đồng, công ty Đ không nhận bất kỳ văn bản nào thể hiện việc tranh chấp tài sản nói trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng là đơn vị thực hiện hợp đồng dịch vụ với công ty Đ chi nhánh C2 để bán đấu giá đối với tài sản của bà Thái Nhị P. Phía ông Lê Huỳnh Hoàng M là người trúng đấu giá và đã nộp tiền đầy đủ đúng theo quy định cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, theo biên bản làm việc thì phía ông M đã nhận được tài sản bàn giao tài sản trên thực địa vào ngày 17/03/2016, đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng có công văn gửi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá nếu không thu hồi được bản chính. Việc ông M chưa làm thủ tục sang tên là vì Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng không thu giữ được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh T10 đang giữ. Đối với số tiền mà ông M đã nộp vào cơ quan thi hành án thì một phần đã trả cho người được thi hành án và phần còn lại đang gửi tiết kiệm với số tiền 141.963.838 đồng (Một trăm bốn mươi một triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng). Theo quy định của Luật thi hành án thì khi bán giao tài sản xong thì số tiền thu bán đấu giá mới được chi. Việc cơ quan thi hành án thực hiện việc bán đấu giá và bàn giao tài sản cũng như thực hiện các quy trình, trình tự là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 trình bày: Vào tháng 01 năm 2022, bà Lê Hoàng Ngọc K1 có mua

căn nhà số E khu dân cư P (Lô S), khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ của bà Trần Thị Thu H, bà K1 đã trả đủ tiền mua nhà cho bà H, bà H đã bàn giao nhà vào ngày 24/01/2022 cho bà K1 quản lý và sử dụng cho đến nay. Sau đó, vợ chồng bà K1 đã cho ông Kiều Anh T4 thuê tầng trệt + tầng 01 để ở và kinh doanh, giá thuê 12.000.000 đồng/tháng (Mười hai triệu đồng trên tháng), mỗi năm tăng 1.000.000 đồng/tháng (Một triệu đồng trên tháng), thời hạn thuê 60 tháng, kết thúc hợp đồng thuê vào ngày 24/01/2027. Riêng tầng 2, sân thượng thì bà K1 đang quản lý, sử dụng, hiện không cho thuê. Ngày 24/01/2022, vợ chồng bà K1 đã thế chấp căn nhà nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh C2 - Phòng G có địa chỉ tại D T, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ để vay số tiền 3.600.000.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng). Dư nợ gốc hiện tại còn khoảng 3.315.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm mười lăm triệu đồng), chưa tính lãi phát sinh và đã bị Ngân hàng S1 chuyển toàn bộ nghĩa vụ nợ sang nợ quá hạn từ ngày 28/02/2025. Thời điểm vợ chồng bà K1 mua tài sản của bà H không phát sinh tranh chấp, không bị Cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng tài sản và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, thành phố Cần Thơ cập nhật chỉnh lý sang tên bà Lê Hoàng Ngọc K1 vào ngày 20/01/2022, thế chấp để vay vốn ngân hàng S1 vào ngày 24/01/2022. Ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1 có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp để vay số tiền nhưng ngân hàng trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện thì không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ngân hàng S1 thì thống nhất trả toàn bộ nợ gốc và không thống nhất đối với tiền nợ lãi. Việc ông T3, bà K1 không thực hiện việc trả nợ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Kiều Anh T4 trình bày: Ông là chồng của bà Trần Thị Thu H, là người ký hợp đồng thuê nhà nhưng mọi giao dịch ông đồng ý cho bà H ủy quyền cho luật sư đại diện. Ông thống nhất với nội dung tự khai và nội dung trình bày của người đại diện ủy quyền cho bà H trong quá trình hòa giải. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đồng thời, ông có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Trong quá trình thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2054, quyển số 10/2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2015 các ông, bà có tên trong Hợp đồng đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ có liên quan. Các bên tham gia đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên giao kết Hợp đồng đã nghe Công chứng viên giải thích, đã hiểu rõ và đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Như vậy, việc giao kết và công chứng hợp đồng đúng theo quy định của pháp

luật về công chứng. Nay, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và yêu cầu của tòa án; vì lý do bận nhiều việc cấp bách, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Tây Nam - thành phố C1 yêu cầu được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp của vụ án vừa nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn T6 trình bày: Liên quan đến hồ sơ công chứng số 7518 được Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Văn T6 chứng nhận ngày 12/08/2015 thì việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là đúng theo quy định của pháp luật. Do việc vắng mặt của Văn phòng C1 Trần Văn T6 không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết và xét xử của vụ án. Văn phòng C1 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh Hoàng M.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh Hoàng M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/HĐMBDTN ngày 12/08/2015 giữa công ty TNHH MTV Đ – chi nhánh C2 với ông Lê Huỳnh Hoàng M do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng thực và yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thu H bàn giao tài sản mà nguyên đơn mua trúng đấu giá.

Tuyên bố hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 79/HĐMB-DTN ngày 12/08/2015 giữa công ty TNHH MTV Đ – chi nhánh C2 với ông Lê Huỳnh Hoàng M do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ chứng thực.

Buộc Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) phải có nghĩa vụ trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Huỳnh Hoàng M tổng số tiền 4.658.669.484 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm tám mươi bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Buộc ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tổng cộng 3.619.294.768 đồng (Ba tỷ, sáu trăm mười chín triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc 3.315.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm mười lăm triệu đồng) và nợ lãi 304.294.768 đồng (Ba trăm lẻ bốn triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bảy trăm sáu mươi tám đồng) tạm tính đến ngày 28/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2022/HDTDTDHCN/SHB.130306 ngày 24/01/2022, Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0011/2023/HDTDTDH-CNSHB.130306 ngày 15/12/2023 mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã ký.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền tính lãi tiếp tục theo các Hợp đồng tín dụng trung dài hạn, các khế ước nhận nợ nói trên giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã ký từ ngày 29/7/2025 cho đến khi phía ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 thanh toán dứt nợ.

Ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 không có khả năng thanh toán trong thời gian tự nguyện thi hành án thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S có quyền đề nghị phát mãi tài sản mà ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã ký thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 125m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thửa đất số 5565; tờ bản đồ số 1; Địa chỉ: KDC P (Lô S), khu đô thị M sông C, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952768, số vào sổ cấp GCN: CH06687 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 07/01/2016 cho bà Trần Thị Thu H, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Hoàng Ngọc K1 ngày 20/01/2022. Tài sản trên đất gồm nhà ở liên kế cấp 3 có quy mô 01 trệt 02 lầu, 01 tum, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, mái bê tông, diện tích xây dựng 81m², diện tích sàn 295,41m². Công trình phụ gồm: Mái che có kết cấu khung kèo thép, mái nhựa, nền gạch men, diện tích xây dựng 6,5m²; Hàng rào 01 (phía trước) kết cấu cột bê tông cốt thép, xây tường + cửa sắt, chiều cao 2,8m, chiều dài 05m; Hàng rào 02 (phía sau) xây tường, chiều cao 2,8m và chiều dài 16,8m; Sân sau kết cấu nền bê tông, lát gạch men, diện tích xây dựng 29,5m² thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/03/2025 theo hợp đồng thế chấp số: 01/2022/HDTCCN/SHB.130306 ngày 24/01/2022 mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Nguyễn Duy T3, bà Lê Hoàng Ngọc K1 đã ký.

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952768, số vào sổ cấp GCN: CH06687 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025 của Tòa án)

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm; quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/8/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự thành phố C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đấu giá tài sản với ông M là hợp pháp; Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng đấu giá do sai phạm thì đề nghị làm rõ người nào làm sai để sau này xác định trách nhiệm bồi thường; Ngoài ra cũng đề nghị xem xét làm rõ trách nhiệm của ngân hàng B, vì thời điểm ban đầu khi vợ chồng ông P đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng B thì phía Chi cục thi hành án quận Cái Răng cũng đã có văn bản làm việc đề nghị phía Ngân hàng giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi cục thi hành án để đảm bảo công tác thi hành án nhưng phía ngân hàng B không giao mà để cho vợ chồng ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H dẫn đến việc bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục chuyển nhượng cho người khác, gây khó khăn cho quá trình giao tài sản cho người mua trúng đấu giá.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Trần Thị Thu H trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Đại diện ủy quyền của ngân hàng TMCp S trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi cho người thứ 3 ngay tình là ngân hàng.

Đại diện ủy quyền của công ty Đ trình bày: Quy trình thủ tục đấu giá tài sản giữa công ty Đ và ông M là thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đại diện ủy quyền của ông T3 và bà K1 trình bày: Vợ chồng ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H là đúng quy định pháp luật, hai bên đã thực hiện việc giao tiền và giao đất xong, hiện nay vợ chồng ông T3 cũng đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi cho người thứ 3 ngay tình, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm

trọng về thủ tục tố tụng từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc xem xét nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Đ2 chi nhánh T9 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung liên quan đến giao dịch bảo đảm, tình trạng pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghĩa vụ của các bên đối với tài sản; Ngoài ra, tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/6/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng bồi thường thiệt hại với số tiền 4.658.669.000 đồng. Nội dung thay đổi này không chỉ làm phát sinh quan hệ pháp luật mới liên quan đến trách nhiệm bồi thường của Nhà nước mà còn làm thay đổi cơ bản phạm vi giải quyết của vụ án so với yêu cầu ban đầu. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục xét xử và chấp nhận xem xét yêu cầu mới này mà không thực hiện lại các thủ tục tố tụng cần thiết như xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ bổ sung, tổ chức lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tạo điều kiện đầy đủ để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ, phản bác yêu cầu mới.

Về nội dung: Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Huỳnh Hoàng M là chưa bảo đảm các điều kiện phát sinh trách nhiệm bồi thường của Nhà nước theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước; Hơn nữa, thiệt hại mà nguyên đơn cho rằng mình phải gánh chịu còn có sự đan xen trách nhiệm của nhiều chủ thể khác như người phải thi hành án (bà P, ông T2), người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà H), bên nhận chuyển nhượng tài sản (bà K1, ông T3) và các giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản (Ngân hàng TMCP S). Những yếu tố này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, phân định đầy đủ để xác định rõ mối quan hệ nhân quả trực tiếp giữa hành vi của cơ quan thi hành án với thiệt hại thực tế của nguyên đơn, nhưng Tòa án vẫn buộc cơ quan thi hành án phải bồi thường toàn bộ là chưa bảo đảm nguyên tắc xác định đúng chủ thể chịu trách nhiệm theo Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Từ những vi phạm nghiêm trọng trên, kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của BLTTDS năm 2015. Huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Cần Thơ. Giao cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 28/3/2011 bà P thế chấp căn nhà E1 -32 cho Ngân hàng B chi nhánh T9 theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0248/2011/HĐ. Ngày 19/12/2012 bà P được UBND quận cái Răng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM247272.

Ngày 03/01/2013 Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2013/DS-ST ghi nhận ông T2 và bà P có trách nhiệm trả cho ông T7 và bà C số tiền còn nợ là 300.000.000^d (ba trăm triệu đồng).

Ngày 16/01/2013 vợ chồng ông T2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng B chi nhánh T9. Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng có làm việc với Ngân hàng B chi nhánh T9 về việc giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2 cho cơ quan thi hành án để đảm bảo việc thi hành án (biên bản làm việc 14/01/2016 – bút lục: 466), ngân hàng B không thống nhất, có khiếu nại nhiều lần nhưng không được chấp nhận. Ngày 31/5/2015 được sự đồng ý của ngân hàng B, bà P và ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà H. Ngày 07/01/2016 bà H được UBND quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/01/2022 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Duy T3 và bà Lê Hoàng Ngọc K1, vợ chồng ông T3 đã được UBND quận cái Răng cấp nhật chỉnh lý biến động sang tên ngày 20/01/2022. Ngày 24/01/2022 vợ chồng ông Thắng T8 chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng S1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C.

[2.2]. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 01/11/2024 (bút lục:43), nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 và bà H; Buộc bà H giao trả tài sản là quyền sử dụng đất

và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đề nghị hủy bỏ chính lý biến động sang tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được công nhận 125m² để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đến ngày 26/11/2024 nguyên đơn làm đơn khởi kiện bổ sung (bút lục: 78) yêu cầu công nhận kết quả bán đấu giá tài sản và được Tòa án tiến hành thụ lý và thực hiện thủ tục cho các đương sự tiếp cận công khai chứng cứ vào hòa giải.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2025 và *phiên tòa sơ thẩm* thì nguyên đơn tiếp tục yêu cầu bổ sung, buộc Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng bồi thường thiệt hại 4.658.669.000 đồng (trong đó giá đất là 3.500.000.000 đồng và nhà 2/3 giá trị sơ thẩm với kết quả định giá là 1.158.669.000 đồng). Như vậy, nội dung thay đổi này không chỉ làm phát sinh quan hệ pháp luật mới liên quan đến trách nhiệm bồi thường của Nhà nước mà còn làm thay đổi cơ bản phạm vi giải quyết của vụ án so với yêu cầu ban đầu. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiếp tục xét xử và chấp nhận xem xét yêu cầu mới này mà không thực hiện lại các thủ tục tố tụng cần thiết như xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ bổ sung, tổ chức lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tạo điều kiện đầy đủ để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ, phản bác yêu cầu mới là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ) phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Huỳnh Hoàng M cũng chưa bảo đảm các điều kiện phát sinh trách nhiệm bồi thường của Nhà nước theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, cụ thể: Theo quy định tại khoản Điều 7 Luật Trách nhiệm bồi thường của nhà nước năm 2017 đã quy định cụ thể các căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước, theo đó Nhà nước có trách nhiệm bồi thường khi đủ các căn cứ sau: “Thứ nhất, có một trong các căn cứ xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng. Căn cứ xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây thiệt hại và yêu cầu bồi thường tương ứng bao gồm: Văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường theo quy định của Luật TNBTCNN và có yêu cầu cơ quan trực tiếp quản lý người thi hành công vụ gây thiệt hại hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự giải quyết yêu cầu bồi thường...”

Theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Luật Trách nhiệm bồi thường của nhà nước năm 2017 thì “*Văn bản làm căn cứ yêu cầu bồi thường là văn bản đã có hiệu lực pháp luật do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền ban hành theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định, trong đó xác định rõ hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ hoặc là bản án, quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền trong*

hoạt động tố tụng hình sự xác định rõ người bị thiệt hại thuộc trường hợp được Nhà nước bồi thường” ...

Như vậy, trong vụ án này cấp sơ thẩm chưa xác định và cũng chưa viện dẫn được bất kỳ văn bản nào đã có hiệu lực pháp luật do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền ban hành kết luận rằng Chấp hành viên hoặc Chi cục Thi hành án dân sự quận C đã có hành vi trái pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tự mình đánh giá và xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước trong khi chưa có căn cứ pháp lý bắt buộc nêu trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật chuyên ngành về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

[2.4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Đ2 chi nhánh T9 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung liên quan đến giao dịch bảo đảm, tình trạng pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghĩa vụ của các bên đối với tài sản, liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích, có đủ cơ sở xác định việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đồng thời việc xác định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước cũng chưa bảo đảm đầy đủ các điều kiện pháp lý theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước. Những vi phạm này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Nghĩa vụ án phí và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ để xem xét thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, chi phí giám định: Chưa ai phải chịu, được xác định lại khi giải quyết vụ án lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho người kháng cáo 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0002334 lập ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20 tháng 3 năm 2026.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy