

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 08/2021/KDTM-PT  
Ngày: 22/11/2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**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 Trần Trí Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Lâm Đồng

Ông Phan Thị Hồng Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Lương Sơn Bá - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc công khai vụ án thụ lý số: 04/2021/TLPT ngày 24 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/KDTM-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2021/QĐPT-KDTM ngày 07 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ: đường T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội.

**Đại diện theo ủy quyền:** Ông Trần Phạm T – Chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh T.

Chi nhánh T: đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH MTV XD TM DV N

**Đại diện theo pháp luật:** Ông Võ Thanh H – Giám đốc.

Địa chỉ: đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện theo ủy quyền:** Ông Võ Duy L

Địa chỉ: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Võ Phạm Đình L

Địa chỉ: đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông Võ Duy L

Địa chỉ: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bà Thạch Thị N

Địa chỉ: KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Dương Quốc Việt A

Địa chỉ: Trần Bình T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021).

Ông Kim Đất T

Bà Nguyễn Thị Cẩm H

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T(xã Tcũ), huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Ngô Quang H

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T(xã Tcũ), huyện Bì, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Lê Tấn P

Bà Đinh Thị Bích L

Cùng địa chỉ: đường N, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông P, Bà L:* Luật sư Võ Thanh T – Văn phòng Luật sư Võ Thanh T, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Phòng Công chứng số H

Địa chỉ: Tổ M, khóm H, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: đường N, khóm N, phường Cái Vồn, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

4. *Người kháng cáo:* Bà Thạch Thị N, Ông Kim Đất T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T (gọi tắt *Ngân hàng*) với Công ty TNHH MTV XD TM DV N (gọi tắt *Công ty N*) có ký 04 Hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 01/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 10 tháng 8 năm 2016, tổng số tiền vay không vượt quá 3.200.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân: 2.890.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay vốn: bù đắp chi phí đầu tư mua tài sản cố định là quyền sử dụng đất phục vụ chiến

lược kinh doanh dài hạn của Công ty. Phương thức trả nợ: gốc, lãi trả dần hàng tháng. Lãi suất cho vay hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn hiện tại: 5,25%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số: 02/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 18 tháng 8 năm 2016, tổng số tiền vay không vượt quá 1.500.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân: 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay vốn: bù đắp chi phí đầu tư mua tài sản cố định là quyền sử dụng đất phục vụ chiến lược kinh doanh dài hạn của Công ty. Phương thức trả nợ: gốc, lãi trả dần hàng tháng. Lãi suất cho vay hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn hiện tại: 5,25%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số: 03/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANYUEN ngày 26 tháng 8 năm 2016, tổng số tiền vay không vượt quá 6.300.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân: 1.990.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay vốn: thanh toán và bù đắp chi phí đầu tư mua nhà trọ cho thuê. Phương thức trả nợ: gốc, lãi trả dần hàng tháng. Lãi suất cho vay hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn hiện tại: 5,25%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số: 04/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANYUEN ngày 26 tháng 8 năm 2016, tổng số tiền vay không vượt quá 1.150.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân: 232.656.667 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay vốn: mua xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phương thức trả nợ: gốc, lãi trả dần hàng tháng. Lãi suất cho vay hiện tại là 10,5%/năm; lãi suất quá hạn hiện tại: 5,25%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng nêu trên của Công ty N, các bên đã thế chấp các tài sản như sau:

1. Nhà và quyền sử dụng đất diện tích 171,8m<sup>2</sup> (đất ở + đất cây lâu năm), thửa số 129, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm S, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 72,5m<sup>2</sup>, diện tích sàn 151,0m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 803107 (Số vào sổ: CH04273) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh (cũ) cấp cho Bà Đinh Thị Bích L ngày 13/11/2012. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Phạm Đình L ngày 08/7/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328901/HĐTC ngày 10/8/2016).

2. Quyền sử dụng đất diện tích 1.139,5m<sup>2</sup> (đất ở + đất cây lâu năm), thửa số 167, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp Thành Quới, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 836740, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho ông Ngô Quang H ngày 15/9/2014. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 19/4/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328902/HĐTC ngày 11/8/2016).

3. Quyền sử dụng đất diện tích 190,4m<sup>2</sup> (đất T), thửa số 159, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm 6, thị trấn Cái Vồn, huyện Bình Minh (cũ), tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 715354 (Số vào sổ:

4413.QSDD/276.QĐ.UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho bà Nguyễn Kim T ngày 12/10/2004. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 25/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328905/HĐTC ngày 25/8/2016).

4. Quyền sử dụng đất diện tích 773m<sup>2</sup> (đất ở + đất cây lâu năm), thửa số 359, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 836346 (Số vào sổ: CH 04553) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 14/8/2014. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

Quyền sử dụng đất diện tích 2.786,1m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm), thửa số 235, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 190160 (Số vào sổ: CH 02141) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 02/3/2012. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

5. Quyền sử dụng đất diện tích 130,6m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 426, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 788241 (Số vào sổ: CH03807) do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 15/10/2014. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty N ngày 17/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328903/HĐTC ngày 18/8/2016).

6. Quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 197, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 403195 (Số vào sổ: 01165.QSDD) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ bà Trần Thị Kim L ngày 23/12/1999. Được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty N ngày 18/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328904/HĐTC ngày 18/8/2016).

7. Xe ô tô tải nhãn hiệu THACO mang biển số số: 65C-074.33, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012997 do Phòng Cảnh sát Giao thông – Công an thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/8/2016 cho Công ty N (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328906/HĐTC ngày 26/8/2016).

Ngày 17/10/2016 là ngày đến hạn thanh toán tiền lãi và gốc (nếu có) của các khoản vay theo 04 hợp đồng tín dụng nhưng Công ty N đã không trả đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu Công ty N phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C theo 04 Hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2019 là **9.674.394.763** đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trong đó, nợ gốc **6.543.490.000** đồng, nợ lãi **3.130.904.763** đồng (bao gồm lãi trong hạn: 2.151.465.550 đồng, lãi quá hạn: 979.439.213 đồng).

- Trong trường hợp Công ty N không trả được nợ thì đề nghị phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Võ Duy L vắng mặt nên không rõ ý kiến.***

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

***Bà Thạch Thị N trình bày:*** Bà có một phần diện tích đất 60m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Vào năm 2016 do cần tiền nên bà có ý định chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất này. Tất cả các quá trình xem đất và thỏa thuận giá bà thực hiện với Ông Võ Thanh H nhưng người đứng tên để chuyển nhượng là ông Võ Phạm Đình L. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ký hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng, thỏa thuận 03 tháng kể từ ngày 15/7/2016 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc Ông L có gợi ý là ký hợp đồng ủy quyền cho ông để giảm thuế nên các bên có ký hợp đồng ủy quyền và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau vài ngày suy nghĩ lại, thấy lo lắng nên bà gặp trực tiếp Ông Võ Thanh H yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi trả hết tiền thì mới giao giấy đất để đăng ký sang tên nhưng Ông H cho rằng đã gửi bản chính giấy đất ở Ngân hàng nên đồng ý viết biên nhận vay tiền. Bà có yêu cầu cả Ông H và Ông L cùng ký hợp đồng vay tiền bằng với số tiền đất chưa thanh toán là 800.000.000 đồng. Hợp đồng vay tiền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mạnh H ngày 18/7/2016. Thực tế bà chỉ nhận được 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, không có nhận thêm tiền chuyển nhượng và tiền lãi từ hợp đồng vay. Vì vậy, bà yêu cầu được nhận lại phần đất tại phường H, đồng ý trả phần gốc 786.666.667 đồng và đề nghị Ngân hàng miễn tiền lãi.

***Ông Ngô Quang H trình bày:*** Ông có phần đất do cha mẹ cho có diện tích 1.139,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Do có nhu cầu về vốn để đầu tư nên ông có gặp ông Bùi Long Hải để giới thiệu người thế chấp phần đất vay tiền, Ông H giới thiệu ông với Ông Võ Duy L. Do Ông L có khả năng vay được số tiền nhiều hơn nên các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2016 tại Văn phòng Công chứng T (Nay là Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K) để chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho Ông L đứng tên và vay giùm ông 200.000.000 đồng. Khi vay được số tiền 200.000.000 đồng, ông có cho ông Bùi Long Hải 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Ông L là giả tạo để Ông L đứng tên vay tiền giùm ông.

Ngày 07/3/2020, ông Ngô Quang H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày giữa ông với Ông Võ Duy L tại Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K. Ông đồng ý trả lại cho ông Võ Duy L số tiền 200.000.000 đồng đã vay và tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng từ trước cho đến nay.

***Ông Kim Đất T, bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:*** Ông bà có 02 phần đất diện tích 773m<sup>2</sup> và 2.786,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Do cần tiền nên ông bà có ký chuyển nhượng cả hai phần quyền sử dụng đất nêu trên cho Ông Võ Duy L với số tiền 200.000.000 đồng tại Phòng Công chứng số H thị

xã Bình Minh. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo để Ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tiền Ngân hàng giùm. Vì nếu vợ chồng ông bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng cho vay ít nên có nhờ Ông L đứng tên trên giấy đất để vay tiền được nhiều hơn. Nay, ông bà yêu cầu được nhận lại quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng và lãi từ ngày 20/8/2016.

Ngày 05/3/2020, Ông Kim Đất T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 giữa Ông Kim Đất T với Ông Võ Duy L, được Công chứng tại Phòng Công chứng số H (Số công chứng 287, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu được xác lập lại hợp đồng vay tài sản giữa Ông Kim Đất T với Ông Võ Duy L, đồng ý thanh toán nợ vay 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Kim Đất T.

**Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L trình bày:** Ông bà có phần đất diện tích 171,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn Cái Vồn, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Do cần tiền sửa chữa lại nhà nên ông bà có đến Văn phòng Công chứng T, tỉnh Vĩnh Long để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho Ông Võ Phạm Đình L với giá 300.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 200.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng là giả tạo nhằm để cho Ông L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tiền Ngân hàng giùm ông bà. Ông bà đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng cho Ngân hàng và chịu lãi từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng cho đến nay.

Ngày 24/4/2020, Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016 giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với ông Võ Phạm Đình L, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Vĩnh Long (Số công chứng 744, quyển số: 02/2016/TPCC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xác định quan hệ là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Phạm Đình L, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Bà Đinh Thị Bích L, Ông Lê Tấn P.

**Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K trình bày:**

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với Ông Võ Phạm Đình L ngày 07/7/2016.

+ Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký vào ngày 07/7/2016 là hợp đồng thỏa mãn về mặt nội dung, hình thức, được chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục công chứng.

+ Thứ hai: Cho đến khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Văn phòng công chứng chưa nhận được bất kỳ yêu cầu ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền.

+ Thứ ba: Ngày 07/7/2016, Bà L, Ông P chỉ yêu cầu Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngoài ra không có bất kỳ yêu cầu công chứng nào khác liên quan đến việc vay tiền nhưng yêu cầu của Bà L và Ông P gửi đến Tòa án.

Vì các lẽ trên, Văn phòng Công chứng nhận thấy đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với Ông Võ Phạm Đình L ngày 07/7/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu độc lập của Ông P, Bà L là không có cơ sở.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Quang H với Ông Võ Duy L ngày 08/4/2016.

+ Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký vào ngày 08/4/2016 là hợp đồng thỏa mãn về mặt nội dung, hình thức, được chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục công chứng.

+ Thứ hai: Cho đến khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Văn phòng công chứng chưa nhận được bất kỳ yêu cầu ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền.

+ Thứ ba: Ngày 08/4/2016, ông Ngô Quang H chỉ yêu cầu Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngoài ra không có bất kỳ yêu cầu công chứng nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.* Theo đó, yêu cầu buộc Công ty N thanh toán tổng số nợ đến hết ngày 03/01/2021 là 9.905.437.180 đồng (Trong đó, nợ gốc: 5.580.990.000 đồng; Lãi trong hạn: 2.947.583.332 đồng; Lãi quá hạn: 1.376.863.848 đồng).

Ngoài ra, Công ty N còn phải hoàn trả các khoản lãi, lãi quá hạn, chi phí phát sinh tiếp theo từ ngày 04/01/2021 cho đến khi hoàn trả đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp Công ty N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng thì đề nghị được phát mãi các tài sản thế chấp của Công ty N, ông Võ Phạm Đình L, Ông Võ Duy L theo các Hợp đồng thế chấp số: 16.328901/HĐTC ngày 10/8/2016; Hợp đồng thế chấp số: 16.328902/HĐTC ngày 11/8/2016; Hợp đồng thế chấp số: 16.328903/HĐTC ngày 18/8/2016; Hợp đồng thế chấp số: 16.328904/HĐTC ngày 18/8/2016; Hợp đồng thế chấp số: 16.328906/HĐTC ngày 26/8/2016 và Hợp đồng thế chấp số: 16.328904/HĐTC ngày 31/8/2016.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 190,4m<sup>2</sup> (đất T), thửa số 159, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm 6, thị trấn Cái Vồn, huyện Bình Minh (cũ), tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 715354 (Số vào sổ: 4413.QSĐĐ/276.QĐ.UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho bà Nguyễn Kim T ngày 12/10/2004, được

chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 25/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328905/HĐTC ngày 25/8/2016).

Đề đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án, khi tiến hành phát mãi các quyền sử dụng đất thế chấp, phía nguyên đơn đồng ý tách một phần quyền sử dụng đất có mô mã theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Phần quyền sử dụng đất còn lại yêu cầu Tòa án phát mãi theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Ông Kim Đất T, bà Nguyễn Thị Cẩm H trình bày:*** Giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 giữa Ông Kim Đất T với Ông Võ Duy L, được Công chứng tại Phòng Công chứng số H (Số công chứng 287, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu được xác lập lại hợp đồng vay tài sản giữa Ông Kim Đất T với Ông Võ Duy L, đồng ý thanh toán nợ vay 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Kim Đất T.

***Ông Ngô Quang H trình bày:*** Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày giữa ông với Ông Võ Duy L tại Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K ngày 08/4/2016 vô hiệu do giả tạo. Ông đồng ý trả lại cho ông Võ Duy L số tiền 200.000.000 đồng đã vay và tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng từ trước cho đến nay.

***Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L trình bày:*** Giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016 giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với ông Võ Phạm Đình L, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Vĩnh Long (Số công chứng 744, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xác định quan hệ là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Phạm Đình L, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho Bà Đinh Thị Bích L, Ông Lê Tấn P.

***Bà Thạch Thị N trình bày:*** Yêu cầu được thỏa thuận với Ngân hàng để chuộc lại quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 197, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/KDTM-ST ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên xử như sau:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

Buộc bị đơn Công ty TNHH MTV XD TM DV N trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/01/2021 là **9.905.437.180 đồng** (Trong đó, nợ gốc: 5.580.990.000 đồng; Lãi trong hạn: 2.947.583.332 đồng; Lãi quá hạn: 1.376.863.848 đồng). Cụ thể theo các hợp đồng tín dụng như sau:



+ Hợp đồng tín dụng số: 01/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 10 tháng 8 năm 2016.

Nợ gốc: 2.890.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 1.329.079.292 đồng.

Lãi quá hạn: 586.248.542 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 02/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 18 tháng 8 năm 2016.

Nợ gốc: 1.475.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 678.037.500 đồng.

Lãi quá hạn: 331.260.417 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 03/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 26 tháng 8 năm 2016.

Nợ gốc: 1.945.833.333 đồng.

Lãi trong hạn: 833.596.292 đồng.

Lãi quá hạn: 407.104.080 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 04/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 26 tháng 8 năm 2016.

Nợ gốc: 232.656.667 đồng.

Lãi trong hạn: 106.870.248 đồng.

Lãi quá hạn: 52.250.810 đồng.

Đồng thời, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 04/01/2021 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty TNHH MTV XD TM DV N không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ như sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 130,6m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 426, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 788241 (Số vào sổ: CH03807) do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 15/10/2014, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N ngày 17/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328903/HĐTC ngày 18/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 197, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 403195 (Số vào sổ: 01165.QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ bà Trần Thị Kim L ngày 23/12/1999, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N ngày 18/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328904/HĐTC ngày 18/8/2016).

+ Xe ô tô tải nhãn hiệu THACO mang biển số: 65C-074.33, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012997 do Phòng Cảnh sát Giao thông – Công an thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/8/2016 cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328906/HĐTC ngày 26/8/2016).

+ Nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm S, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (*hiện tại số đường N, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long*); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 803107 (Số vào sổ: CH04273) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho Bà Đinh Thị Bích L ngày 13/11/2012, được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Phạm Đình L ngày 08/7/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328901/HĐTC ngày 10/8/2016).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tách một phần quyền sử dụng đất có chiều ngang 0,5m (*theo sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 803107 (Số vào sổ: CH04273) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp ngày 13/11/2012*) tính từ ranh mặt tiền thửa đất bên tay trái nhìn từ lộ vào kéo thẳng đến hết thửa đất ra khỏi tài sản thế chấp (không bị phát mãi).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.139,5m<sup>2</sup> (đất ở + đất cây lâu năm), thửa số 167, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 836740 (Số vào sổ: BT 836740) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho ông Ngô Quang H ngày 15/9/2014, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 19/4/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328902/HĐTC ngày 11/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.786,1m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm), thửa số 235, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 190160 (Số vào sổ: CH 02141) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 02/3/2012, được chỉnh lý sang tên Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 836346 (Số vào sổ: CH 04553) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 14/8/2014, được chỉnh lý sang tên Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tách phần quyền sử dụng đất (*căn cứ vào sơ đồ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 836346 (số vào sổ CH04553) cấp ngày 14/8/2014*) từ các vị trí số (4) và (5) ở cuối thửa đất kéo dài ngược ra phía trước hướng đường nhựa 20m (cắt ngang) và dành phần đường đi có chiều ngang 01m kéo dọc theo thửa đất tính từ phần 20m phía bên tay trái từ ngoài lộ nhìn vào đến vị trí số (8) nối vào phần đường đi hiện có trong sơ đồ

có diện tích theo các vị trí (1), (10); (2), (9) và (3), (8) của sơ đồ thửa đất ra khỏi tài sản thế chấp (không bị phát mãi).

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 190,4m<sup>2</sup> (đất T), thửa số 159, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm S, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 715354 (Số vào sổ: 4413.QSĐĐ/276.QĐ.UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho bà Nguyễn Kim T ngày 12/10/2004, được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Duy L ngày 25/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328905/HĐTC ngày 25/8/2016).

**3.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Kim Đất T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 giữa Ông Kim Đất T với Ông Võ Duy L, được Công chứng tại Phòng Công chứng số H (Số công chứng 287, quyền số: 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo.

**4.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Quang H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày giữa ông với Ông Võ Duy L tại Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K số công chứng 360, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2016 vô hiệu do giả tạo.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016 giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với ông Võ Phạm Đình L, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Vĩnh Long (Số công chứng 744, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/01/2021 Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Võ Phạm Đình L.

Ngày 18/01/2021 ông Kim Đất Thắng, bà Nguyễn Thị Cẩm H, bà Thạch Thị N kháng cáo. Ông T, bà H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 22/8/2016 giữa ông, bà với Ông Võ Duy L, được nhận lại đất và đồng ý trả 200.000.000 đồng.

Bà Thạch Thị N yêu cầu được dành quyền ưu tiên xử lý nợ cho ngân hàng và được nhận lại phần đất bị đơn đã thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu vô hiệu các hợp đồng, xin trả lại tiền đã nhận, trả lãi và nhận lại tài sản. Tuy nhiên xét thấy yêu cầu của các đương sự là không có căn cứ chấp nhận với các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty TNHH MTV XD TM DV N (gọi tắt là Công ty N) và Ngân hàng TMCP C (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết các hợp đồng tín dụng vay vốn phục vụ chiến lược kinh doanh dài hạn. Do Công ty N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ vốn và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ đúng pháp luật.

Bị đơn công ty N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Ngân hàng và Công ty N ký kết các hợp đồng tín dụng gồm: 01/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 10 tháng 8 năm 2016; Số: 02/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 18 tháng 8 năm 2016; Số: 03/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 26 tháng 8 năm 2016; Số: 04/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 26 tháng 8 năm 2016 để bị đơn vay vốn phục vụ chiến lược kinh doanh. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì tính đến ngày 03/01/2021 thì Công ty N còn nợ ngân hàng số tiền **9.905.437.180 đồng** (Trong đó, nợ gốc: 5.580.990.000 đồng; Lãi trong hạn: 2.947.583.332 đồng; Lãi quá hạn: 1.376.863.848 đồng). Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả số nợ trên cho Ngân hàng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/01/2021 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp.

Bản án sơ thẩm tuyên tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn 9.905.437.180 đồng là đúng, tuy nhiên số tiền nợ gốc tại hợp đồng tín dụng 03/2016-HĐTDDA/NHCT824-CTYNGANUYEN ngày 26 tháng 8 năm 2016 thể hiện 1.945.833.333 đồng là có sai sót do lỗi đánh máy, nên cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ là 983.333.333 đồng. Đồng thời, thửa đất số 167 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 836740 không phải BK 836740 như bản án sơ thẩm thể hiện nên cũng cần điều chỉnh lại.

[3] Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy;

*Đối với kháng cáo của Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Võ Phạm Đình L:*

Ngày 07/7/2016 Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 129 diện tích 171,8m<sup>2</sup> cho ông Võ Phạm Đình L. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự 2005 và Ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/7/2016 theo quy định của pháp luật về đất đai. Với tư cách là chủ quyền sử dụng thửa đất nêu trên nên Ông L đã thế chấp bảo đảm nợ vay cho Công ty N. Trong trường hợp Công ty N không trả được nợ thì ngân hàng có quyền phát mãi thửa đất thế chấp của Ông L để thu hồi nợ là đúng quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Bà L, Ông P kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông L vào ngày 07/7/2016 là giả cách để yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng trong trường hợp này là không có cơ sở như đã phân tích.

*Đối với kháng cáo của bà Thạch Thị N yêu cầu được quyền ưu tiên xử lý nợ cho Ngân hàng nhận lại quyền sử dụng đất tại thửa số 197, diện tích 60m<sup>2</sup> là không có cơ sở với các căn cứ như sau:*

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2016 được ký kết giữa bà Thạch Thị N và Ông Võ Phạm Đình L thì Ông L được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba vay vốn tại các tổ chức tín dụng đối với thửa đất 197, tờ bản đồ số 28, diện tích 60m<sup>2</sup>. Đến ngày 18/6/2016 thửa đất đã được chuyển nhượng cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Dịch vụ N và đến ngày 18/8/2016 Công ty N đã thế chấp cho ngân hàng để vay vốn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc bà N giao kết hợp đồng đặt cọc với Ông Võ Phạm Đình L hay lập hợp đồng cho Ông Võ Thanh H, Ông L vay tiền là một quan hệ tranh chấp khác, không liên quan đến việc công ty N sử dụng tài sản của mình thế chấp cho ngân hàng vay vốn trong vụ án này.

Hơn nữa, bà N yêu cầu được quyền ưu tiên xử lý nợ đối với ngân hàng và nhận lại tài sản trong trường hợp này cũng không có cơ sở để xem xét, bởi lẽ thửa đất 197 là thuộc quyền sở hữu của công ty N không phải là tài sản của bà N nên bà không có quyền yêu cầu.

*Tương tự đối với kháng cáo của Ông Kim Đất T và bà Nguyễn Thị Cẩm H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2016 giữa ông, bà và Ông Võ Duy L để trả đất lại cho ông, đồng thời ông, bà đồng ý trả lại cho Ông L 200.000.000 đồng cũng không có cơ sở chấp nhận với các căn cứ như sau:*

Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ông Võ Duy L đã thế chấp cho ngân hàng bảo đảm nợ vay cho công ty N gồm: Thửa 359, diện tích 773m<sup>2</sup> do Ông Kim Đất T đứng tên, được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 và thửa đất 235, diện tích 2786,1m<sup>2</sup> do Ông Kim Đất T đứng tên, cũng được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Duy L vào ngày 30/8/2016. Việc thế chấp đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật như đã được chủ sử dụng đất ký thế chấp, hợp đồng

thể chấp được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực nên được công nhận.

Ông T, bà H cho rằng việc chuyển nhượng hai thửa đất trên cho Ông L với giá 200.000.000 đồng là giả tạo nhằm mục đích vay của Ông L 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh ngoài biên bản thỏa thuận được lập 22/8/2016 và biên bản này cũng không thể hiện nội dung vay tiền. Trong trường hợp Ông T, bà H và Ông L có thỏa thuận nào khác thì cũng không liên quan gì đến việc Ông L thế chấp hai thửa đất trên cho ngân hàng. Đồng thời, không thể hủy hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và Ông L để trả lại hai thửa đất trên cho Ông T bà H.

Với những phân tích nêu trên kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Tấn P và Bà Đinh Thị Bích L phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định; bà Thạch Thị N; Ông Kim Đất T và bà Nguyễn Thị Cẩm H được miễn án phí phúc thẩm do các ông bà là người cao tuổi.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

Buộc bị đơn Công ty TNHH MTV XD TM DV N trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/01/2021 là **9.905.437.180 đồng** (Trong đó, nợ gốc: 5.580.990.000 đồng; Lãi trong hạn: 2.947.583.332 đồng; Lãi quá hạn: 1.376.863.848 đồng). Đồng thời, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 04/01/2021 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty TNHH MTV XD TM DV N không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ như sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 130,6m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 426, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 788241 (Số vào sổ: CH03807) do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 15/10/2014, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N ngày 17/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328903/HĐTC ngày 18/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 60m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), thửa số 197, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 403195 (Số vào sổ: 01165.QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho hộ bà Trần Thị Kim L ngày 23/12/1999, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N ngày 18/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328904/HĐTC ngày 18/8/2016).

+ Xe ô tô tải nhãn hiệu THACO mang biển số số: 65C-074.33, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 012997 do Phòng Cảnh sát Giao thông – Công an thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/8/2016 cho Công ty TNHH MTV XD TM DV N (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328906/HĐTC ngày 26/8/2016).

+ Nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm S, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (*hiện tại số đường N, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long*); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 803107 (Số vào sổ: CH04273) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho Bà Đinh Thị Bích L ngày 13/11/2012, được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Phạm Đình L ngày 08/7/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328901/HĐTC ngày 10/8/2016).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tách một phần quyền sử dụng đất có chiều ngang 0,5m (*theo sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 803107 (Số vào sổ: CH04273) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp ngày 13/11/2012*) tính từ ranh mặt tiền thửa đất bên tay trái nhìn từ lộ vào kéo thẳng đến hết thửa đất ra khỏi tài sản thế chấp (không bị phát mãi).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.139,5m<sup>2</sup> (đất ở + đất cây lâu năm), thửa số 167, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 836740, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho ông Ngô Quang H ngày 15/9/2014, được chỉnh lý sang tên hết diện tích cho Ông Võ Duy L ngày 19/4/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328902/HĐTC ngày 11/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.786,1m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm), thửa số 235, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 190160 (Số vào sổ: CH 02141) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 02/3/2012, được chỉnh lý sang tên Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp T, xã T (nay là thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 836346 (Số vào sổ: CH 04553) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân cấp cho Ông Kim Đất T ngày 14/8/2014, được chỉnh lý sang tên Ông Võ Duy L ngày 30/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328907/HĐTC ngày 31/8/2016).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tách phần quyền sử dụng đất (căn cứ vào sơ đồ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 836346 (số vào sổ CH04553) cấp ngày 14/8/2014) từ các vị trí số (4) và (5) ở cuối thửa đất kéo dài ngược ra phía trước hướng đường nhựa 20m (cắt ngang) và dành phần đường đi có chiều ngang 01m kéo dọc theo thửa đất tính từ phần 20m phía bên tay trái từ ngoài lộ nhìn vào đến vị trí số (8) nối vào phần đường đi hiện có trong sơ đồ có diện tích theo các vị trí (1), (10); (2), (9) và (3), (8) của sơ đồ thửa đất ra khỏi tài sản thế chấp (không bị phát mãi).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 190,4m<sup>2</sup> (đất T), thửa số 159, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại: khóm S, thị trấn C, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 715354 (Số vào sổ: 4413.QSĐĐ/276.QĐ.UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Minh cấp cho bà Nguyễn Kim T ngày 12/10/2004, được chỉnh lý sang tên cho Ông Võ Duy L ngày 25/8/2016 (Theo Hợp đồng thế chấp số: 16.328905/HĐTC ngày 25/8/2016).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Kim Đắt T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/8/2016 giữa Ông Kim Đắt T với Ông Võ Duy L, được Công chứng tại Phòng Công chứng số H (Số công chứng 287, quyền số: 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Quang H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày giữa ông với Ông Võ Duy L tại Văn phòng Công chứng Phan Ngọc K số công chứng 360, quyền số: 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2016 vô hiệu do giả tạo.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2016 giữa Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L với ông Võ Phạm Đình L, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Vĩnh Long (Số công chứng 744, quyền số: 02/2016/TPCC-SCC/HĐGD) là vô hiệu do giả tạo.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 10.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH MTV XD TM DV N có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền này.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty TNHH MTV XD TM DV N phải chịu 117.905.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, chín trăm lẻ năm nghìn đồng).

- Miễn án phí yêu cầu độc lập cho Ông Kim Đắt T.

- Ông Ngô Quang H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 002434 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, Ông H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Tấn P, Bà Đinh Thị Bích L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số Biên lai thu số



002436 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, các đương sự đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C được nhận lại 58.837.500 đồng (*Năm mươi tám triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001899 ngày 20/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Lê Tấn P và Bà Đinh Thị Bích L phải chịu 2.000.000 đồng, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 003590 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông P, Bà L còn phải nộp thêm 700.000 đồng. Bà Thạch Thị N, Ông Kim Đất T và bà Nguyễn Thị Cẩm H được miễn án phí phúc thẩm

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 quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS.Q.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

**Trần Trí Dũng**