TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 604/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 6 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các Thẩm phán:Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Pho - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 514/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1971

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng S**, sinh năm 1977

Cùng nơi cư trú: số nhà E, đường M, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Bùi Văn K1, sinh năm 1992; nơi cư trú: G, khóm F, phường T, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024, (có mặt).

- *Bị đơn*: ông **Nguyễn Ngọc Thanh H**, sinh năm 1987; nơi cư trú: số F, M, phường C, thành phố Cần Thơ , địa chỉ liên lạc: số I, đường C, phường B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn gồm: ông Lê Minh L, ông Võ Văn N, bà Trần Đào Thúy N1, bà Trần Tuyết M, bà Trần Thị Yến N2; cùng địa chỉ liên hệ: số C đường L, phường C, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2026 (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1981; nơi cư trú: số nhà B, đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

2. **Ngân hàng TMCP Á;** địa chỉ trụ sở: số D, đường N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P, chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T1, chức vụ nhân viên xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024, (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/5/2024 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 08/5/2023 ông H và bà S có thỏa thuận hợp tác nội dung: ông H sẽ cho ông K và bà S vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 12/5/2023 thì ông H với ông K và bà S lập hợp đồng vay tiền được Văn phòng C chứng thực, ông H cho ông K và bà S vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng tính từ ngày 12/5/2023, lãi suất 1,5%/tháng, mục đích vay để trang trải cuộc sống và kinh doanh, trong hợp đồng vay tiền ông H có thỏa thuận cho nguyên đơn trả tiền trước hạn. Để đảm bảo khoản vay thì ông H có yêu cầu ông K và bà S ký hợp đồng ủy quyền cho ông H đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, hợp đồng ủy quyền này được lập tại Văn phòng C vào ngày 12/5/2023, ông K và bà S đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H giữ nhưng ông K và bà S vẫn quản lý sử dụng thửa đất nêu trên và kinh doanh quán cà phê tại thửa đất này từ tháng 01 năm 2023 cho đến nay.

Trong quá trình vay, ông K và bà S đã thanh toán cho ông H 9 tháng tiền

lãi tổng là 229.500.000 đồng bằng cách chuyển khoản cho ông H qua số tài khoản do ông H cung cấp, chuyển khoản 08 lần, 01 lần trừ vào tiền gốc. Từ đó đến nay thì ông K và bà S không thanh toán tiền lãi cho ông H vì ông H đã lừa dối ông bà. Đến khoảng tháng 3 năm 2024 thì ông K và bà S nhiều lần liên hệ ông H để chuộc lại thửa đất trên nhưng ông H không thực hiện, ông K và bà S đã tra cứu thông tin và phát hiện ông H đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác.

Do đó, ông K và bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2023 giữa ông K, bà S với ông H được Văn phòng C chứng nhận ngày 12/5/2023, hồ sơ công chứng số 2682, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông K và bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2023 vô hiệu.

- Buộc ông H trả lại cho ông K và bà S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 430.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 đối với thửa đất số 430 giữa H với bà T được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/5/2023. Ông K và bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

- Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.464.180523, ngày 19/5/2023 giữa Ngân hàng và bà T.

- Riêng số tiền vay của ông H nay đã đến hạn, nên ông K và bà S tự nguyện trả cho ông H tiền vốn và tiền lãi theo quy định, được trừ lại số tiền lãi đã trả trước đó là 229.500.000 đồng.

* Bị đơn Nguyễn Ngọc Thanh H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nên không có văn bản trình bày ý kiến.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15/8/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A) trình bày: Ngân hàng và bà T sau khi thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng số XUK.CN.3569.180523, ngày 18/5/2023 đã ký với nhau Hợp đồng cấp tín dụng số XUK.CN.3647.180523, ngày 19/5/2023, theo đó Ngân hàng cho bà T vay số tiền 5.000.000.000 đồng; mục đích mua thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; phương thức cho vay từng lần; phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; thời hạn cho vay là 240 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; lãi suất trong hạn được quy định trong từng kế ước nhận nợ cụ thể là 11%/năm, cố định trong 12 tháng, sau đó 3 tháng điều chỉnh 01 lần với lãi suất cơ sở được niêm yết trên trang Web của Ngân hàng +

biên độ 3,9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả là 10%/năm; ngoài ra không còn áp dụng khoản phí, tiền lãi nào khác. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho bà T vào ngày 19/5/2023. Để bảo đảm cho khoản tiền vay, bà T thế chấp tài sản cho ngân hàng là quyền sử dụng thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà T đã thanh toán toán được 15.624.000 đồng tiền gốc, tiền lãi bà T thanh toán được đến kỳ tháng 12/2023, kể từ kỳ tháng 01/2024 thì bà T không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng. Ngày 11/4/2024 Ngân hàng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo hợp đồng tín dung, khế ước nhận nợ của bà T. Tính đến ngày 27/6/2025 bà T còn nợ Ngân hàng số tiền là 6.199.239.574 đồng (trong đó vốn gốc là 4.984.376.000 đồng, lãi trong hạn là 192.280.065 đồng, lãi quá hạn là 962.190.410 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 60.393.099 đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu bà T trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ của Hợp đồng cấp tín dụng tính đến ngày 27/6/2025 là 6.199.239.574 đồng (trong đó vốn gốc là 4.984.376.000 đồng, lãi trong hạn là 192.280.065 đồng, lãi quá hạn là 962.190.410 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 60.393.099 đồng). Buộc bà T tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số XUK.CN.3647.180523, ngày 19/5/2023 cho đến ngày trả hết nợ; nếu bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 430 để thu hồi nợ.

* Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/12/2024 của bà Phạm Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày: Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 430 từ ông H vào ngày 12/5/2023, giá ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 5.000.000.000 đồng, bà đã giao cho ông H đủ 5.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng tại văn phòng C1, đến ngày 18/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cập nhật sang tên cho bà trên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 430. Khi bà nhận chuyển nhượng thì hiện trạng là đất trống và bà đã tiếp nhận mặt bằng từ ông H nhưng do ở xa nên bà không có trực tiếp quản lý đất. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất bà không có gặp trực tiếp chủ đất mà bà thỏa thuận với ông H là người được chủ đất ủy quyền. Ông H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bà thông qua giấy ủy quyền của chủ đất. Để thanh toán phần tiền mua đất, bà thế chấp thửa đất cho Ngân hàng A để vay tiền, thời điểm vay tiền ngân hàng có xuống khảo sát và thẩm định đối với thửa đất nên tài sản phải được đảm bảo cho khoản tiền vay. Như vậy, việc bà nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp và ngay tình vì giao dịch giữa ông K, bà S với ông H bà không biết và

không có nghĩa vụ phải biết. Đến khoảng tháng 3 năm 2024, bà đồng ý cho Ngân hàng bán thửa đất để thanh toán tiền vay nên bà cùng đại diện Ngân hàng đến thửa đất để xem xét thì phát hiện trên thửa đất bà S có mở quán cà phê, bà có yêu cầu bà S giao trả lại mặt bằng thì bà S cho biết sẽ liên hệ với ông H để giải quyết, từ đó bà mới biết có phát sinh vụ việc tranh chấp giữa ông K, bà S với ông H liên quan đến thửa đất của bà. Bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng theo đơn yêu cầu độc lập của ngân hàng, trường hợp bà không trả được nợ thì đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Nay bà T yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bà S và ông K di dời toàn bộ tài sản, các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long để trả lại thửa đất cho bà.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long đã xử:

1. Về nội dung:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng S. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2023 giữa ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng S với ông Nguyễn Ngọc Thanh H được Văn phòng C chứng nhận ngày 12/5/2023; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2023 đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng S (do ông Nguyễn Ngọc Thanh H đại diện) ký với bà Phạm Thị T được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/5/2023; Vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.464.180523, ngày 19/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP Á với bà Phạm Thị T (thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật, đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 17/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

* Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng S về việc trả cho ông Nguyễn Ngọc Thanh H các khoản tiền như sau: Tiền vốn vay 1.500.000.000 đồng, tiền lãi là 89.404.110 đồng, tổng cộng bằng 1.589.404.110 đồng.

* Đình chỉ phần yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T (do triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không lý do), về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị

Hồng S và ông Lê Văn K di dời toàn bộ tài sản, các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long để trả lại thửa đất cho bà Phạm Thị T.

* Buộc ông Nguyễn Ngọc Thanh H có trách nhiệm trả cho cho Phạm Thị T số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỉ đồng năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á. Buộc bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Á các khoản tiền như sau: Tiền vay gốc là 4.984.376.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 192.280.065 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 962.190.410 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi là 60.393.099 đồng, tổng công bằng 6.199.239.574 đồng. Kể từ ngày 28/6/2025 bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số: XUK.CN.3647.180523, ngày 19/5/2023. Trường hợp, trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Á, thì lãi suất mà bà T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Á.

* Không chấp nhận phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á, về việc yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 430, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ liên quan đến thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2025 người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á (A) có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 430 để thu hồi nợ của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp của ngân hàng xác định, ngân hàng kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 430 giữa bà T với ngân hàng, trong trường hợp bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà T chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của ngân hàng. Người đại diện hợp pháp của ông K và bà S không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng TMCP Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm, ngân hàng chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng*:* ngày 27/6/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm, đến ngày 08/7/2025 người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của ngân hàng đúng về hình thức, nội dung và ngân hàng đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Lê Văn K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 430, tờ bản đồ số 06, diện tích 178,4m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long vào ngày 14/2/2020. Ngày 08/5/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc Thanh H và ông Lê Văn K cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng S ký Bản thỏa thuận hợp tác có nội dung: ông K và bà S sang tên tài sản là thửa đất 430 cho ông H để ông H thế chấp vay vốn ngân hàng, số tiền hợp tác (tức tiền ông H cho ông K và bà S vay) là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, lãi suất 1,5%/tháng, hai bên còn cam kết ông H trả lại tài sản cho ông K và bà S đúng hạn, không sang bán cho bên thứ 3. Ngày 12/5/2023 ông H với ông K và bà S ký Hợp đồng vay tiền, theo đó ông H cho ông K và bà S vay 1.5000.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất do các bên tự thỏa thuận, các bên xác nhận ngay khi ký hợp đồng ông K và bà S đã nhận đủ 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày 12/5/2023 ông K, bà S ký hợp đồng ủy quyền với ông H có nội dung ông K và bà S ủy quyền cho ông H

thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất trong đó có quyền được chuyển nhượng thửa đất số 430. Ngày 12/5/2023 ông H đại diện theo ủy quyền của ông K và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 430 nêu trên cho bà Phạm Thị T với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng nhưng theo bà T trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 5.000.000.000 đồng và bà đã giao đủ tiền cho ông H thông qua số tài khoản của H1 do ông H yêu cầu. Đến ngày 18/5/2023 bà T được chỉnh lý đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/5/2023 bà T ký Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.464.180523 thế chấp thửa đất số 430 cho Ngân hàng TMCP Á để bảo đảm cho khoản tiền vay 5.000.000.000 đồng. Nay ngân yêu cầu bà T trả nợ vay của Hợp đồng tín dụng số: XUK.CN.3647.180523, ngày 19/5/2023, trường hợp bà T không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 430 để thu hồi nợ.

[3] Xét hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.464.180523 ngày 19/5/2023 giữa bà T với Ngân hàng TMCP Á tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 430 tờ bản đồ số 06, diện tích 178,4m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2023 của ông K và bà S thì ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 430 cho bà T và bà T được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/5/2023, ngày 19/5/2023, bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 430 cho Ngân hàng TMCP Á để bảo đảm cho khoản tiền vay 5.000.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngày tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì: "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại" và theo hướng dẫn tại mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì "trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu". Theo tinh thần của

Công văn số 02/TAND-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử thì trong trường hợp khi ký hợp đồng thế chấp tài sản nếu Ngân hàng không đến thẩm định tài sản hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh người chủ cũ đang sử dụng thửa đất biết việc thế chấp tài sản này thì Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Như vậy, để xem xét Ngân hàng TMCP Á có phải là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này không thì phải xem xét thủ tục thế chấp tài sản có đúng quy định pháp luật hay không.

Ngân hàng trình bày, trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản với bà T, ngân hàng có tiến hành thủ tục thẩm định đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 430, tại thời điểm thẩm định thì trên thửa đất 430 là đất trống không có nhà hay công trình xây dựng gì khác đồng thời ngân hàng có giao nộp kèm theo các bức ảnh chụp hiện trạng thửa đất vào ngày 7/5/2023 cho thấy trên đất không có nhà hay công trình xây dựng nào khác. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận các bức ảnh ngân hàng giao nộp là thể hiện tại vị trí của thửa đất số 430 vì cho rằng trên thửa đất số 430 vào thời điểm đầu năm 2023 thì nguyên đơn đã có cất căn nhà và kinh doanh quán cà phê tại đây. Bà T thì cho rằng khi bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 430 vào ngày 12/5/2025 thì trên thửa đất không có nhà hay công trình gì khác, bà đã giao đủ tiền cho ông H ngay ngày ký hợp đồng chuyển nhượng và được ông H bàn giao đất luôn, đến năm 2024 thì bà S mới đến cất nhà và kinh doanh quán cà phê trên thửa đất của bà. Ngoài ra, tại Biên bản định giá ngày 09/8/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên thửa đất số 430 có nhà (ghi phần nhà 1 và phần nhà 2) xây dựng năm 2024, phần nhà tiền chế phía sau xây dựng năm 2025.

Xét thấy lời trình bày của đương sự còn nhiều mâu thuẫn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ: sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đã nhận đất hay gia đình bà S vẫn quản lý sử dụng cho đến nay; việc ngân hàng thực hiện thủ tục thẩm định tài sản có đúng quy định không, có lập biên bản thẩm định đối với tài sản thế chấp rõ ràng không (trong hồ sơ không có biên bản thẩm định đối với tài sản thế chấp), tại thời điểm thẩm định thì trên đất có căn nhà của bà S đang kinh doanh quán cà phê hay không, nếu đã có nhà của bà S thì ngân hàng có cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông K và bà S biết việc bà T thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng mà không phản đối…từ đó mới có cơ sở xác định ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình hay không. Trên cơ sở đó mới có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà T với ngân hàng có hiệu lực hay bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: biên bản thẩm định không đúng quy trình, không có địa phương chứng kiến, không có quyết định theo quy định của ngân

hàng, biên bản thẩm định ngày 05/5/2023 không có ý kiến của ông K, hình chụp do ngân hàng cung cấp không đủ căn cứ chứng minh là thửa đất đã thế chấp từ đó tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 430 giữa bà T với ngân hàng V là không có cơ sở vững chắc.

[4] Ngoài ra, xét thấy:

Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông K, bà S với ông H, trong vụ án này ông H không có đặt ra yêu cầu ông K và bà S trả số tiền vay theo hợp đồng vay tiền ngày 12/5/2023 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông K và bà S về việc trả cho ông H 1.500.000.000 đồng tiền gốc và 89.404.110 đồng tiền lãi là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự, vi phạm thủ tục tố tụng.

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2023 đối với thửa đất số 430 giữa ông K, bà S (do ông H đại diện) ký với bà T ngày 12/5/2023, buộc ông H trả cho bà T số tiền chuyển nhượng đất 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ thực chất bà T giao cho ông H số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu, vì trên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 1.500.000.000 đồng còn bà T thì trình bày bà giao số tiền chuyển nhượng đất cho ông H là 5.000.000.000 đồng qua số tài khoản do ông H ủy nhiệm chi. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả cho bà T tiền chuyển nhượng đất 1.500.000.000 đồng là không có cơ sở vững chắc.

[5] Trong vụ án này, ngân hàng có yêu cầu độc lập giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là còn thiếu sót.

[6] Từ việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không bổ sung tại cấp phúc thẩm được nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định.

Xét kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long không có căn cứ chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 83/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long) về việc Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng được xem xét khi vụ án được xét xử lại sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: hoàn trả Ngân hàng TMCP Á 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000439, ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VP TAND TỈNH Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 1 - VL;
- Phòng THADS KV 1 -VL;
- Đương sự; Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Chi