| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do –Hạnh phúc** |

Bản án số: 291/2025/DS – PT
Ngày: 09 - 6 – 2025
V/v "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và 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*: Bà Võ Bích Hải;

*Các Thẩm phán*: Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

Ông Nguyễn Văn Hải.

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa***: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 09 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 544/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất và hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2025/QĐ - PT ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1956; địa chỉ: Số A, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của ông B:* Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm: 1952; địa chỉ: Số A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1 Văn phòng C; địa chỉ: Số A, chung cư T, đường V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền của Văn phòng C là bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2.2 Ông Phạm Văn Đ, sinh năm: 1989; địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

2.3 Ông Huỳnh Văn T, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số B, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Hà Hảo V, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số A, đường L, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.2 Ông Nguyễn Duy K1, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số A, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của bà V:* Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm: 1952; địa chỉ: Số A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3 Bà Đỗ Thị H1, sinh năm: 1934 (chết năm 2023).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1:*

3.3.1 Bà Nguyễn Hà Hảo V, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số A, đường L, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3.2 Ông Nguyễn Duy K1, sinh năm: 1987; địa chỉ: Số A, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3.3 Ông Hà Duy H2, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số C, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của bà V:* Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm: 1952; địa chỉ: Số A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện ủy quyền của ông K1, ông H2 là ông Trần Chấn H3, sinh năm 1971; địa chỉ: C Z Khu đô thị M, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3.4 Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ: Số D, đường N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á:* Ông Trần Thanh T1 - Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ liên hệ: Số D, đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3.5 Bà Từ Thị Kim T2, sinh năm: 1971; địa chỉ: Số B, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3.6 Công ty TNHH MTV S; địa chỉ: Số B, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3.7 Văn phòng C1; địa chỉ: Số I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3.3.8 Văn phòng C2; địa chỉ: Số C, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

Do tình hình dịch bệnh C, việc kinh doanh gặp khó khăn, nợ xấu Ngân hàng. Được giới thiệu ông Phạm Văn Đ làm việc ở Ngân hàng có cho vay với lãi suất hữu nghị nên ông Nguyễn Văn B có gặp ông Đ ở quán C3 trên đường N (đối diện shop hoa của ông B), ông Đ nói sẽ ứng tiền ra giải chấp nợ Ngân hàng rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B ra để ông Đ giữ và sẽ cho ông B vay số tiền 750.000.000 đồng. Ông Đ nói mọi giấy tờ, thủ tục để ông Đ lo, ông B chỉ việc ký tên và cung cấp thông tin cần thiết như sổ hộ khẩu, căn cước công dân, giấy khai tử của vợ ông B là bà Hà Thị Ngọc A và kêu đưa luôn giấy chứng minh nhân dân bản gốc của ông B.

Ngày 05/02/2021, ông B đang bán hàng thì ông Đ điện thoại kêu ông B chạy qua Văn phòng C thuộc quận C, thành phố Cần Thơ để ký hợp đồng ủy quyền. Ông B nói với ông Đ đang có khách không ai coi tiệm và do không báo trước nên các con của ông B không có ở Cần Thơ, ông Đ kêu ông B chạy qua ký trước. Tin lời, ông B chạy qua Văn phòng C ký. Cuối ngày hôm đó, ông Đ mang tiền lại đưa cho ông B, tính luôn số tiền ứng ra giải chấp nợ vay Ngân hàng tổng cộng là 750.000.000 đồng, ông Đ viết biên nhận mượn tiền đưa cho ông B ký nhận với nội dung: "Tôi có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đ và ông Đ nhận sổ đỏ của ông B trong thời hạn 02 năm, không sang nhượng, không thế chấp. Nếu trong trường hợp hết hạn ủy quyền mà ông Bằng không thanh toán thì bên ông Đ vẫn giữ sổ đỏ hoặc hai bên thỏa thuận lại thời gian". Kể từ khi ông B ký giấy biên nhận thì ông Đ không kêu các con của ông B ra Văn phòng công chứng ký tiếp vào hợp đồng ủy quyền nên ông B nghĩ là ông Đ đã bỏ không cần nữa. Mỗi tháng ông Đ đều đến quán cà phê Phương V1 ngang cửa tiệm của ông B để nhận tiền lãi 11.000.000 đồng. Cho đến thời gian gần đây, không thấy ông Đ đến quán cà phê lấy tiền lãi, ông B điện thoại cho ông Đ nhưng không được, không biết tìm ông Đ ở đâu nên ông B lo lắng. Ông B đến Văn phòng C xin trích lục thì có hợp đồng ủy quyền mà ông Đ kêu ông B đi ký trước, còn vợ ông B là bà Hà Thị Ngọc A đã chết theo trích lục khai tử số 38/TLKT-BS ngày 11/7/2019 của Ủy ban nhân dân phường A, quận N, thành phố Cần Thơ mà lại có ký tên trong hợp đồng ủy quyền. Nay ông B mới phát hiện vào ngày 05/2/2021, ông Đ kêu ông B qua Văn phòng C ký tên vào hợp đồng ủy quyền trước thì cũng trong ngày đó ông Đ đã sử dụng hợp đồng ủy quyền để qua Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở của ông B cho ông Huỳnh Văn T với giá ghi trong hợp đồng là 970.000.000 đồng và tiếp tục lập hợp đồng sửa đổi, bổ sung vào ngày 06/02/2021 thành giá 4.700.000.000 đồng mà ông Bằng không hề hay biết. Ông B tìm mọi cách liên lạc nhưng ông Đ trốn tránh. Do đó, ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn B

và vợ là bà Hà Thị Ngọc A với bên được ủy quyền là ông Phạm Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/02/2021.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B cùng vợ là bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/02/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và hủy hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B cùng vợ là bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 06/02/2021 về việc sửa đổi giá chuyển nhượng.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010.

+ Ông Nguyễn Văn B đồng ý trả lại cho ông Phạm Văn Đ số tiền vay 750.000.000 đồng đã nhận theo biên nhận tiền ngày 05/02/2021.

*- Theo nội dung bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Văn phòng C trình bày:*

Vào ngày 05/02/2021, Văn phòng C có chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn B1, bà Hà Thị Ngọc A với ông Phạm Văn Đ. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục giao kết và công chứng hợp đồng ủy quyền công chứng số 299, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/2021 tại Văn phòng C được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

*- Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh T1 trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng) có cấp tín dụng cho ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 theo Hợp đồng cấp tín dụng số CTH.CN2137.080221 ngày 09/02/2021 với số tiền vay là 3.700.000.000 đồng. Mục đích vay để mua nhà, đất. Thời hạn cho vay là 180 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; lãi suất trong hạn được quy

định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 3.700.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 329226459 ngày 09/02/2021. Thời hạn cho vay từ ngày 10/02/2021 đến ngày 09/02/2036; lãi suất trong hạn 7,3%/năm cố định trong thời hạn 12 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Đến ngày 04/10/2021, ông T, bà T2 và Ngân hàng ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung số CTH.CN.2137.080221/SĐBS-01 sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc và lãi.

Vào ngày 25/02/2021, Ngân hàng còn cấp thẻ tín dụng cho ông Huỳnh Văn T với mức tín dụng 200.000.000 đồng. Hiệu lực thẻ tín dụng đến tháng 6/2024. Lãi suất trong hạn, quá hạn theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng.

Để đảm bảo cho nợ vay, ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010, chỉnh lý biến động ngày 09/02/2021 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021.

Ngoài ra, Công ty TNHH MTV S có bảo lãnh cho ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 09/02/2021. Theo đó, bên bảo lãnh cam kết đồng ý cùng trả nợ với bên được cấp tín dụng theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ, các cam kết của bên được cấp tín dụng khi được Ngân hàng cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C…) và các cam kết khác của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 không thực hiện việc trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tạm tính đến ngày 29/3/2022, ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 còn nợ Ngân hàng các khoản tổng cộng là 4.088.056.141 đồng. Cụ thể, nợ tín dụng 3.851.324.602 đồng, trong đó nợ vay gốc 3.670.040.000 đồng, lãi trong hạn 163.488.678 đồng, lãi quá hạn 16.027.984 đồng, phạt chậm trả lãi 1.767.940 đồng và nợ thẻ tín dụng 236.731.539 đồng, trong đó nợ vay gốc 235.006.163 đồng, lãi quá hạn 1.725.376 đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị buộc ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 trả tiền nợ vay tín dụng và nợ thẻ tín dụng còn thiếu, tạm tính đến ngày 29/3/2022 là 4.088.056.141 đồng và phải chịu lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi tất toán nợ.

Trường hợp, nếu ông T, bà T2 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế

chấp và bên bảo lãnh là Công ty TNHH MTV S thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 09/02/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021 thì Ngân hàng không thống nhất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở ngày 05/02/2021, số công chứng 467, quyển số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở ngày 06/02/2021, số công chứng 470, quyển số 01/2021-TP/CC-SCC/HDGD giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B cùng vợ là bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T. Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp theo quy định của pháp luật; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng; Công chứng viên thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục theo Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Đồng thời, Văn phòng C1 đề nghị không tham gia vụ án trong suốt quá trình tố tụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L trình bày:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010 được thực hiện đảm bảo quy định của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hà Thảo V2, Nguyễn Duy K1 và Đỗ Thị H1 (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Hà Thảo V2, ông Nguyễn Duy K1 và ông Hà Duy H2 có bà Nguyễn Sỹ K là đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu và phần trình bày của ông Nguyễn Văn B.

Tại bản án sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B:

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A với bên được ủy quyền ông Phạm Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/02/2021.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/02/2021 về việc chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng 100%, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 06/02/2021 về việc sửa đổi giá chuyển nhượng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010 và làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp. Trường hợp, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á không thực hiện thì ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A được quyền làm thủ tục xóa thế chấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động, xóa đăng ký thế chấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A đứng tên.

Ông Huỳnh Văn T được quyền khởi kiện ông Phạm Văn Đ trong vụ án khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả lại số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất nếu có.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á:

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Từ Thị Kim T2 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á tổng số tiền nợ vay gốc và lãi là 5.725.557.841 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 3.905.046.163 đồng, nợ lãi trong hạn là 163.488.678 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.653.341.979 đồng và lãi phạt là 3.681.021 đồng.

Kể từ ngày 07/9/2024, ông Huỳnh Văn T và bà Từ Thị Kim T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 không trả được nợ thì Công ty TNHH MTV S có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với khoản nợ của ông T, bà T2.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Tách tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn Văn B với ông Phạm Văn Đ ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/9/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Á kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*;

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á – ông Trần Thanh T1 trình bày*: Ngân hàng thương mại cổ phần Á vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo nội dung đơn ngày 24/9/2024, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, hợp đồng thế chấp có hiệu lực nên Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ. Tại thời điểm vay tiền Ngân hàng, tài sản ông T thế chấp bảo đảm cho khoản nợ vay đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T và Ngân hàng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Lúc ông B vay tiền ông Đ để trả nợ Ngân hàng thì ngay sau khi ông Đ tất nợ Ngân hàng, ông B đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ giữ. Khi ông B ký văn bản ủy quyền cho ông Đương thì ông B có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và biết rõ nội dung ủy quyền nên việc ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay tình. Ngân hàng đề nghị xem xét trách nhiệm của Văn phòng C trong việc công chứng hợp đồng ủy quyền công chứng số 299, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/202, công chứng sai ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B – bà Nguyễn Sỹ K trình bày*: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Việc ông B ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Đ ngày 05/2/2021, bà Hà Thị Ngọc A đã chết ngày 02/7/2019, nếu Văn phòng công chứng không công chứng thì ông Đ không thể sử dụng Hợp đồng ủy quyền này để bán tẩu tán tài sản của ông B. Hợp đồng ủy quyền giao kết nhằm che dấu hợp đồng ông B vay ông Đ 750.000.000 đồng, nên vô hiệu theo Điều 117, Điều 120, Điều 124 Bộ luật dân sự. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ký kết ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ký kết ngày 06/02/2021, ký kết giữa ông Phạm Văn Đ với ông Huỳnh Văn T và ngày 09/02/2021 việc chỉnh lý biến động đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T bị vô hiệu theo. Tuy nhiên, sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á để vay tiền, việc thế chấp tài sản của ông T cho ngân hàng là không ngay tình vì trước khi thế chấp trên thửa đất 119 có căn nhà cấp 2, có 2 tầng, diện tích xây dựng 168m$^2$, kết cấu bê tông cốt thép đã bị ông B đập bỏ năm 2020 nhưng trong hợp đồng thế chấp vẫn ghi nhận có căn nhà này. Hơn nữa giá trị chuyển nhượng nhà đất tại thửa 119 ghi trong hợp đồng ngày 05/02/2021 là 970.000.000đồng nhưng sau đó đến ngày 06/02/2021 các bên sửa đổi bổ sung nâng giá chuyển nhượng lên 4.700.000.000 đồng đã thể hiện sự gian dối nhằm lấy tiền ngân hàng. Từ các điều trên, cho thấy hợp đồng thế chấp tài sản là không ngay tình theo Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do vậy, các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu theo quy định thì phải hoàn trả tài sản lại cho nguyên đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

*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*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Trên cơ sở diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Á, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả tiền nợ gốc và nợ lãi.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Á thực hiện thủ tục kháng cáo theo đúng thời hạn nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về quan hệ pháp luật*: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng tín dụng*", thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

[3] Về nội dung tranh chấp. Nhận thấy:

[3.1] Đối với hợp đồng vay tài sản và hợp đồng ủy quyền: Căn cứ "Biên nhận mượn tiền" viết tay ngày 05/02/2021, xác định ông Nguyễn Văn B có mượn ông Phạm Văn Đ số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn trả tiền ngày 05/02/2022, lãi suất theo thỏa thuận do ông Đ đưa ra, thời hạn 03 tháng ông Băng K2 đóng lãi thì tài sản toàn quyền về ông Đ. Để đảm bảo cho việc vay tiền, ông B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đương quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số RB619641, số vào sổ CH000473 cấp ngày 07/6/2010 diện tích 84m$^2$, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, thời hạn ủy quyền là 02 năm, không sang nhượng, không thế chấp.

Xét thấy, xuất phát từ việc ông B vay ông Đ số tiền 750.000.000 đồng nên ông B đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 05/02/2021 và được Văn phòng C. Nội dung ủy quyền, ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A ủy quyền cho ông Phạm Văn Đ được thay mặt ông B, bà Ngọc A quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trao đổi, gia hạn, chuyển mục đích, chỉnh lý biến động đối với quyền sử dụng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 m$^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 m$^2$, kết cấu bê tông cốt thép, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 do ông B, bà Ngọc A đứng tên.

Tuy nhiên, theo Giấy chứng tử số 38/TLKT-BS ngày 11/7/2019 của Ủy ban nhân dân phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thì bà Hà Thị Ngọc A đã chết vào ngày 02/7/2019. Điều này chứng minh, thời điểm Văn phòng C công chứng hợp đồng ủy quyền thì người ký văn bản ủy quyền không phải là bà Hà Thị Ngọc A. Mặt khác, theo Biên nhận tiền ngày 05/02/2021ghi nhận việc ủy quyền để đảm bảo cho việc vay tiền của ông Nguyễn Văn B với ông Phạm Văn Đ. Do chủ thể thực hiện ký hợp đồng ủy quyền không đúng người và việc ủy quyền giả tạo nhằm mục đích che giấu cho việc vay số tiền 750.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn B với ông Phạm Văn Đ nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực nên ông B phải có trách nhiệm thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho ông Đ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả nợ gốc 750.000.000đồng và nợ lãi cho ông Đ. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm đối với phần này và buộc ông B phải trả nợ gốc 750.000.000 đồng cho ông Đ

và nợ lãi tính từ ngày 06/5/2022 đến khi xét xử phúc thẩm 06/5/2025 là 36 tháng. Qua đối chiếu chứng cứ trong hồ sơ, hai bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng lãi suất không rõ ràng, tháng đầu tiên 02/2021 ông B đóng lãi được 11.000.000đồng, tháng 03 -05/2021 trả lãi đủ nhưng không ghi rõ số lãi đã trả. Do vậy, căn cứ theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, xác định mức lãi là 0.83%/tháng.

Số tiền lãi được tính như sau: 750.000.000 đồng x 36 tháng x 0.83%/tháng = 224.100.000 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi ông B phải trả cho ông Đ là 974.100.000 đồng.

[3.2] Xét thấy, ông Phạm Văn Đ đã sử dụng hợp đồng ủy quyền ngày 05/02/2021 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ngày 05/02/2021 với ông Huỳnh Văn T, bà Từ Kim T2 chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng 100%, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với giá là 970.000.000 đồng. Đến ngày 06/02/2021, ký tiếp hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở để sửa giá chuyển nhượng từ 970.000.000 đồng lên 4.700.000.000 đồng. Đến ngày 09/02/2021, ông T được chỉnh lý biến động đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Việc ký kết các hợp đồng nêu trên giữa ông Đ với ông T, bà T2 là giả tạo. Bởi lẽ, trước thời điểm nhận chuyển nhượng thì căn nhà trên thửa đất 119, ông B đập bỏ từ năm 2020 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 05/02/2021 lại ghi nhận chuyển nhượng cả nhà, đất. Đến ngày 06/02/2021, lại sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng, nâng giá chuyển nhượng lên đến 4.700.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thật của tài sản vì thời điểm này chỉ còn đất trống nên sau khi nhận chuyển nhượng tài sản thì ông T không được bàn giao tài sản để sử dụng, chứng minh không có việc chuyển nhượng thực tế. Đồng thời, trong các hợp đồng chuyển nhượng có ghi nhận ông Đương đại D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B và bà Hà Thị Ngọc A nhưng bà A đã chết nên việc ông Đương đại D cho bà A ký hợp đồng là không đúng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ký kết ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ký kết ngày 06/02/2021, được công chứng tại Văn phòng C1 bị vô hiệu theo Điều 117, 122 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á. Xét thấy, Ngân hàng có cấp tín dụng cho ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 theo Hợp đồng cấp tín dụng ngày 09/2/2021 số CTH.CN2137.080221 với số tiền cấp tín dụng là 3.700.000.000 đồng. Mục đích vay để mua nhà, đất. Thực hiện hợp đồng cấp tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 3.700.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 329226459 ngày 09/02/2021. Thời hạn cho vay từ ngày 10/02/2021 đến ngày 09/02/2036. Lãi suất trong hạn 7,3%/năm cố định trong thời hạn 12 tháng đầu tiên; lãi suất sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Đến ngày 04/10/2021, ông T,

bà T2 và Ngân hàng ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung điều khoản về trả nợ gốc và lãi. Đồng thời, ngày 25/02/2021, Ngân hàng còn cấp thẻ tín dụng cho ông Huỳnh Văn T với mức tín dụng 200.000.000 đồng. Hiệu lực thẻ đến tháng 6/2024. Lãi suất trong hạn, quá hạn theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng, ông T, bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận nên Ngân hàng chuyển nợ quá hạn vào ngày 19/3/2022 và thu hồi nợ trước hạn. Tính đến ngày 06/9/2024, ông T, bà T2 còn nợ Ngân hàng tổng cộng gốc và lãi theo Hợp đồng cấp tín dụng ngày 09/02/2021 là 5.279.632.548 đồng; số tiền nợ thẻ tín dụng, ông T, bà T2 còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 445.925.293 đồng. Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và lãi ông T, bà T2 còn nợ là 5.725.557.841 đồng, trong đó, nợ vay gốc là 3.905.046.163 đồng, nợ lãi trong hạn là 163.488.678 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.653.341.979 đồng, lãi phạt là 3.681.021 đồng. Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, khế ước nhận nợ, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T, bà T2 trả số tiền vay gốc và lãi tạm tính đến ngày 06/9/2024 cho Ngân hàng là có căn cứ.

[5] Đối với bên bảo lãnh là Công ty TNHH MTV S theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 09/02/2021, bên bảo lãnh cam kết đồng ý cùng trả nợ với bên được cấp tín dụng theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ, các cam kết của bên được cấp tín dụng khi được Ngân hàng cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L/C…) và các cam kết khác của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng. Do đó, trong trường hợp ông T, bà T2 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH MTV S phải có trách nhiệm thanh toán thay cho ông T, bà T2.

[6] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 09/02/2021 giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được công chứng tại Văn phòng C2.

Xét thấy, ông T, bà T2 đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ngày 05/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ngày 06/02/2021 vô hiệu để đăng ký biến động và được chỉnh lý sang tên ông T. Đến ngày 09/02/2021, ông Huỳnh Văn T, bà Từ Kim T2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CTH.BĐCN.232.080221 được công chứng tại Văn phòng C2 để thế chấp nhà, đất thuộc thửa số 119 nêu trên cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã giao kết. Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện, ông T thế chấp toàn bộ thửa đất số 119, diện tích 84 $m^2$ và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng 100%, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Trước thời điểm thế chấp, căn nhà nêu trên ông B đã đập bỏ từ năm 2020 nhưng khi nhận thế chấp, Ngân hàng lại ghi nhận thế chấp toàn bộ căn nhà đã bị phá bỏ là không đúng thực tế hiện trạng tài sản. Đồng thời, khi thẩm định ngày 01/02/2021, lúc này tài sản thế chấp

ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A vẫn là người đứng tên quyền sử dụng và sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 cấp ngày 07/6/2010, còn ông T chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng phía Ngân hàng không làm việc trực tiếp với ông B, cũng không xác minh rõ nguồn gốc đất, ai là người sử dụng thực tế trong khi người dẫn đi thẩm định là ông T, ông Đ. Từ các cơ sở trên, xác định Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn B và vợ bà Hà Thị Ngọc A với ông Phạm Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/02/2021 bị vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ngày 05/2/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, mua bán nhà ở ngày 06/02/2021, ký kết giữa ông Phạm Văn Đ với ông Huỳnh Văn T bị vô hiệu. Tuy nhiên, do ông T đã đăng ký biến động và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 cấp ngày 07/6/2010 và mang thế chấp cho Ngân hàng. Hiện Ngân hàng TMCP Á đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 cấp ngày 07/6/2010 nên có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Ngọc A.

[8] Xét thấy, ông Phạm Văn Đ biết rõ việc ký hợp đồng ủy quyền không đúng chủ thể và việc ủy quyền là giả tạo nhằm để che giấu cho việc vay tiền nhưng sau đó lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông Huỳnh Văn T. Lỗi trong vụ việc này thuộc ông Phạm Văn Đ. Tuy nhiên, nguyên đơn Nguyễn Văn B không có yêu cầu bồi thường nên không đặt ra giải quyết. Đối với bị đơn Huỳnh Văn T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến gì liên quan đến yêu cầu bồi thường nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết, dành cho ông T khởi kiện ông Phạm Văn Đ trong vụ án khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả lại số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất khi có yêu cầu là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự:

[9.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Đối với số tiền nợ gốc và lãi ông B phải trả cho ông Đ. Do ông Nguyễn Văn B thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn B:

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A với bên được ủy quyền ông Phạm Văn Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/02/2021.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/02/2021 về việc chuyển nhượng thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, chất lượng 100%, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và mua bán nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Hà Thị Ngọc A có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 06/02/2021 về việc sửa đổi giá chuyển nhượng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 09/02/2021 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị và căn nhà cấp 2, số tầng 2, diện tích xây dựng 168 $m^2$, kết cấu bê tông cốt thép, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, 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 CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có trách nhiệm giao trả lại cho

ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH000473 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 07/6/2010 và làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp. Trường hợp, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á không thực hiện thì ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A được quyền làm thủ tục xóa thế chấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động, xóa đăng ký thế chấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn Văn B và những người thừa kế của bà Hà Thị Ngọc A đứng tên.

Ông Huỳnh Văn T được quyền khởi kiện ông Phạm Văn Đ trong vụ án khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả lại số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất khi có yêu cầu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á:

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Từ Thị Kim T2 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á tổng số tiền nợ vay gốc và lãi là 5.725.557.841 đồng. (năm tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi mốt đồng). Trong đó, nợ vay gốc là 3.905.046.163 đồng (ba tỷ chín trăm lẻ năm triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi ba đồng), nợ lãi trong hạn là 163.488.678 đồng (một trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn là 1.653.341.979 đồng (một tỷ sáu trăm năm ba mươi ba triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm bảy mươi chín đồng) và lãi phạt là 3.681.021 đồng (ba triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn không trăm hai mươi mốt đồng).

Kể từ ngày 07/9/2024, ông Huỳnh Văn T và bà Từ Thị Kim T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 không trả được nợ thì Công ty TNHH MTV S có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đối với khoản nợ của ông T, bà T2.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 42, diện tích 84 $m^2$, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm thành toán cho ông Phạm Văn Đ số tiền nợ gốc là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) và nợ lãi là 224.100.000 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu một trăm nghìn đồng). tổng số tiền

phải thanh toán cho ông Phạm Văn Đ là 974.100.000 đồng (Chín trăm bảy mươi bốn triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm thi thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Huỳnh Văn T, bà Từ Thị Kim T2 và ông Phạm Văn Đ phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng 11.500.000 đồng (mười một triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền này ông Nguyễn Văn B đã nộp 9.000.000 đồng, (chín triệu đồng) Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) và đã được chi xong nên ông T, bà T2, ông Đ có trách nhiệm trả lại cho ông B 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) và trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Nguyễn Văn B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật. Số tiền này ông B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã thực hiện xong.

7. Về án phí dân sự:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn Đ, Huỳnh Văn T và Văn phòng C mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí.

Ông Huỳnh Văn T và bà Từ Thị Kim T2 phải chịu 113.725.500 đồng án phí (một trăm mười ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn B được miễn không phải nộp.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 8.173.000 đồng (tám triệu một trăm bảy mươi ba nghìn đồng) án phí. Chuyển một phần số tiền tạm ứng án phí 56.045.000 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã nộp theo biên lai thu số 0008960 ngày 27/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành tiền án phí. Như vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được nhận lại số tiền 47.872.000 (bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng) đồng tạm ứng án phí còn lại.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Á phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003781 ngày 14/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Cái Răng;
- Chi cục THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Bích Hải**