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

Bản án số: **556**/2026/DS-PT
Ngày: 12/06/2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Trang

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông La Thành Tân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 814/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đào Văn Tí H, sinh năm 1973; bà Bùi Thị T, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp E, xã M, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1974; bà Vương Thị Thanh T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: A H, phường P, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Vương Thị Thanh T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980. Địa chỉ: 9, Khu phố B, phường S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981. Địa chỉ: 91/18/34 T, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: 9 đường T, Khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Ông Nguyễn Thành T3 ủy quyền lại cho: Ông Trần Hà Đức H2 sinh năm 2002. Địa chỉ: D đường Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1981. Địa chỉ: E ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

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

1. Ông Lê Tấn H3, sinh năm 1981. Địa chỉ: 91/18/34 T, khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: 9 đường T, Khu phố D, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Ông Nguyễn Thành T3 ủy quyền lại cho: Ông Trần Hà Đức H2 sinh năm 2002. Địa chỉ: D đường Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1: Luật sư Nguyễn Thành T3 – Công ty L2 và Cộng sự, thuộc Đoàn luật sư TP ..

2. Ngân hàng TNHH MTV S1.

Trụ sở: 72 phố L, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Diệp Quốc D – Giám đốc Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Trần Thị Minh H4 – Chuyên viên Phòng kinh doanh Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B (có mặt).

3. Ông Đỗ Kế T4, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp A, xã P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Ông Đỗ Trung H5, sinh năm 1984. Địa chỉ: D ấp A, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện ủy quyền của ông H5: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961. Địa chỉ: 7 ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

5. Ông Phạm Minh T5, sinh năm 1991. Địa chỉ: A ấp C, xã T, tỉnh Vĩnh Long (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Bà Đào Thị T6, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấ, xã M, tỉnh Vĩnh Long (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

7. Bà Trần Thị Minh H4, sinh năm 1979. Địa chỉ: A T, phường S, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Quốc T1, bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T và quá trình giải quyết vụ cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa thuộc thửa 110, tờ bản đồ 12, diện tích 4.736,6m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc của ông Đào Văn Tí H đứng tên cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 02 ngôi nhà tường cấp 4 và 01 ngôi mộ. Ngày 29/6/2022, ông H bà T có cầm cố cho Đỗ Minh S thửa đất trên với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), lãi suất 04%/tháng, mỗi tháng ông bà phải nộp lãi cho ông S số tiền 48.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ ngân hàng, ông S lấy trước phí dịch vụ 135.000.000 đồng và 48.000.000 đồng tháng lãi đầu tiên, tổng cộng 183.000.000 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu đồng), hai bên thỏa thuận khi trả tiền ngân hàng xong thì ông S liên hệ địa chính tách thửa cho ông H bà T ra một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² để ông bà chuyển nhượng lấy tiền hoàn trả lại cho ông S, diện tích còn lại khoảng 3,7 công (khoảng 3.700m^2) ông S sẽ giao trả cho ông H bà T. Hai bên có ký hợp đồng ủy quyền tại nhà ông bà do nhân viên Văn phòng C thực hiện với số tiền 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng ủy quyền giữa ông H bà T với ông S để ông S thay mặt ông bà lập thủ tục tách thửa như trên, hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C chứng thực vào ngày 29 tháng 6 năm 2022, ông S cũng không có giao cho ông H bà T lưu bản nào, tất cả hợp đồng đều do ông S cất giữ.

Tháng 08/2022, ông H bà T nhiều lần liên hệ ông S để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² chuyển nhượng cho người khác lấy tiền trả nợ ông S thì ông S hứa hẹn nhưng không thực hiện, ông H bà T phát hiện cũng vào ngày 29/6/2022 sau khi ông bà ký giấy ủy quyền cho ông S thì ông S đã dùng giấy ủy quyền thay vì liên hệ địa chính lập thủ tục tách thửa thì ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 110 của ông bà cho Phạm Quốc T1. Đến ngày 22/3/2023, ông T1 cùng vợ là bà T2 chuyển nhượng thửa đất 110 của ông H bà T cho bà Nguyễn Thị H1 với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) làm mất tài sản của ông H bà T.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T với ông Đỗ Minh S chứng thực ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh

Long.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đỗ Minh S với ông Phạm Quốc T1 chứng thực ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H1 chứng thực ngày 22/03/2023 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh B (nay là ngân hàng S1) và bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà T đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Đào Văn Tí H bà Bùi Thị T đồng ý trả lại cho ông Đỗ Minh S số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và đồng ý trả cho ông Phạm Quốc T1 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Minh S trình bày:

Ông là cháu ruột của ông Đỗ Kế T4, ông T4 và ông Phạm Quốc T1 làm ăn chung với nhau. Do biết ông H bà T cần vay tiền nên ông được cử đến gặp ông H bà T để làm thủ tục cho vay tiền bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long do ông H đứng tên. Ông và ông H bà T đã ký hợp đồng ủy quyền, ông đã giao đủ cho ông H bà T số tiền vay là 1.400.000.000 đồng, tiền này thực tế là của ông T1 không phải của ông. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông T1 với giá là 1.400.000.000 đồng, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế giữa ông và ông T1 không có giao nhận tiền, việc chuyển nhượng nhằm mục đích đảm bảo khoản vay của ông H bà T. Ông đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông H bà T, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1 liên quan thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Ông yêu cầu ông H bà T trả lại cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng để ông trả lại cho ông T1, ông không yêu cầu tính lãi. Đối với các hợp đồng khác ông không có ý kiến.

Theo đơn phản tố của ông Phạm Quốc T1 đề ngày 11/3/2024 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án người đại diện ủy quyền của bị đơn Phạm Quốc T1 là ông Trần Tấn Đ1 trình bày:

Ông Phạm Quốc T1 biết thông tin ông Tí H, bà T cần cầm thửa đất 110, tờ bản đồ 12 tại xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long với giá là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) vì ông H bà T nợ ngân hàng. Do

đó ông Đỗ Kế T4 và ông T1 cử ông Đỗ Minh S trực tiếp gặp ông H bà T thỏa thuận việc cho vay tiền với điều kiện làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận xong thì sau đó ông S nhận tiền của ông T1 đến ngân hàng cùng với ông H, bà T để trả nợ cho ông H bà T. Ông H bà T nhận tiền từ ông S là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) để trả nợ ngân hàng và lấy sổ đỏ từ ngân hàng về đi xóa thế chấp. Ngày xóa thế chấp nhận được sổ đỏ xong, ông H bà T nhận thên 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) từ ông Đỗ Minh S, do đó tổng số tiền ông H bà T nhận của ông S là 1.400.000.000 đồng. Sau khi xóa thế chấp sổ đất xong, ngày 29/6/2022 ông H bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông S toàn quyến quyết định liên quan đến thửa đất 110, tờ bản đồ 12 tại xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. Từ hợp đồng ủy quyền này ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 110, tờ bản đồ 12 của ông H bà T cho ông Phạm Quốc T1, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Từ đây ông T1 làm thủ tục chuyển tên và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó ngày 21/6/2022 ông H bà T có ký văn bản thỏa thuận ông bà trả phí lưu cư mỗi tháng 48.000.000 đồng cho ông S, nhưng bản chất đây là tiền lãi, tiền lãi ông H bà T trả trực tiếp cho ông T1 nhưng ông bà chưa trả được đồng nào.

Ông H bà T cho rằng việc ký hợp ủy quyền giữa ông bà với ông S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1 là giả tạo là đúng, bản chất hợp đồng trên là hợp đồng vay tiền. Khi nào ông H bà T trả đủ tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất cho ông T1 cùng với số tiền 150.000.000 đồng ông H bà T vay của ông T1 để trả nợ thi hành án thì ông T1 sẽ chuyển tên đất lại cho ông H bà T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1 thực tế là giả tạo, tuy có ký biên bản giao nhận tiền nhưng thực tế ông S không có nhận tiền của ông T1 từ hợp đồng chuyển chuyển nhượng này.

Do ông T1 muốn thu hồi vốn nên ông thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng, còn thực tế chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Ông T1 chưa nhận tiền từ bà H1 cũng không có nhận tiền từ ông H5, việc bà H1 chuyển tiền cho ông H5 không liên quan đến ông T1. Ông T1 đã giao sổ đỏ cho bà H1 làm thủ tục sang tên, bà H1 đã được đứng tên.

Ông Phạm Quốc T1 đồng ý hủy hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Đỗ Minh S, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 bà Vương Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6 m2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu ông Đỗ Minh S, ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T liên đới trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 1.400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T trả số tiền 150.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Theo bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bà Nguyễn Thị Mỹ L là người đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3 trình bày:

Thông qua môi giới bất động sản giới thiệu nên bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 biết ông Phạm Quốc T1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất do ông đang

đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1, ông H3 có nhu cầu mua nên đã tìm hiểu và đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6m^2. Sau khi hai bên thống nhất về giá chuyển nhượng và mọi việc liên quan thì ngày 22/03/2023 bà H1, ông H3 và ông T1 (ông T1 đại diện luôn cho vợ là bà Vương Thị Thanh T2) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2040, quyển số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), giá thực tế hai bên chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Bà H1, ông H3 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 cũng đã giao toàn bộ giấy tờ bản chính và bàn giao đất cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1, ông H3 (ngày 22/03/2023). Bà H1 đã giao đủ tiền cho ông T1 thông qua người do ông T1 chỉ định là ông Đỗ Trung H5, bà H1 đã chuyển khoản cho ông H5 là 2.750.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bà H1 chuyển cho người môi giới là ông Nguyễn Minh T7. Ngày 27/03/2023, bà H1 được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/03/2023, bà H1, ông H3 thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh B vay vốn số tiền là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng), ngân hàng đã giải ngân cho bà H1, ông H3.

Bà H1, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng và hợp pháp theo quy định của pháp luật: Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp (đính kèm giấy xác nhận của UBND xã A), đất còn trong thời hạn sử dụng, đất không bị kê biên bán đấu giá để thi hành án. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Việc bà H1, ông H3 có nhu cầu vay vốn và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất do bà đứng chủ sử dụng, ngân hàng thẩm định tài sản và duyệt phương án cho vay là hoàn toàn phù hợp theo quy định của luật.

Ông H3 bà H1 thừa nhận có vay và thế chấp tài sản để vay tiền của Ngân hàng, do làm ăn khó khăn nên bà H1 ông H3 chưa thanh toán đúng hạn cho ngân hàng, nay bà H1 ông H3 không có ý kiến gì về số tiền như đại diện ngân hàng trình bày, ông H3 bà H1 xin ngân hàng cho tiếp tục thực hiện đồng đã ký kết.

Bà H1 ông H3 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông T1, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông H3 bà H1 với Ngân hàng Đ2 nay là Ngân hàng S1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án bà Trần Thị Minh H4 là người đại diện ủy quyền của Ngân hàng TNHH MTV S1 trình bày:

Căn cứ nhu cầu vay vốn của khách hàng Lê Tấn H3, Nguyễn Thị H1 thì ngày 15/02/2023 đại diện ngân hàng gồm Nguyễn Minh T8 (nhân viên thẩm định hội sở) và Nguyễn Thị Bích L1 (nhân viên kinh doanh chi nhánh B) là nhân viên ngân

hàng Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S1) có đến tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 thuộc xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long để thẩm định tài sản vay vốn. Theo chỉ dẫn của ông Nguyễn Minh T7 (người đại diện của ông Lê Tấn H3 – bà Nguyễn Thị H1) trên đất có một căn nhà nhỏ đã cũ cho người khác ở tạm để trông coi thửa đất. Do nhận thấy những người đang sinh sống trên thửa đất có tiệc nên anh T8, chị L1 không hỏi thăm, đồng thời họ cũng thấy anh chị nhưng không có hành động ngăn cản hay quá khích khác. Ông T7 có hướng dẫn nhân viên ngân hàng đi từ đầu thửa đất đến cuối thửa đất để chụp ảnh làm tư liệu. Anh T8, chị L1 có hỏi ông T7 về hai căn nhà nằm hai bên thửa đất nhưng ông T7 khẳng định có duy nhất một căn nhà nhỏ trên đất. Sau khi thẩm định và hoàn tất thủ tục vay vốn cho bà Nguyễn Thị H1, ngân hàng đã tiến hành ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng vào ngày 28/03/2023 với số tiền vay là 8.000.000.000 đồng với thời hạn 240 tháng.

Phía ngân hàng đã thẩm định thửa đất theo đúng quy trình, quy định của Ngân hàng TMCP Đ2. Căn cứ vào giấy chủ quyền của thửa đất, nhân viên thẩm định có thực hiện xác định ranh giới thửa đất, xác định chiều dài chiều rộng để đưa ra diện tích tương ứng và nhận thấy có sự tương đồng giống như trên giấy chủ quyền, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do đó ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông H3 bà H1 liên quan đến thửa đất nêu trên.

Trong quá trình vay từ ngày 29/3/2023 đến ngày 19/9/2024 ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 chỉ trả được số tiền tổng cộng 2.117.692.089 đồng (trong đó vốn gốc 600.120.000 đồng, lãi trong hạn 1.515.413.499 đồng, lãi quá hạn 1.158.590 đồng). Do ông H3 và bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 21/10/2024 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng TNHH MTV S1 khởi kiện yêu cầu ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 trả cho ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 18/9/2025 là 8.284.413.471 đồng, trong đó vốn gốc là 7.399.880.000 đồng, lãi trong hạn 851.190.022 đồng, lãi quá hạn 33.343.449 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 19/9/2025 đến ngày ông H3, bà H1 trả tất nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng vay vốn.

Trường hợp ông H3, bà H1 không trả được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là: Quyền sử sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DD 616815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09835 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 30/8/2022 tọa lạc tại xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long). Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông H3, bà H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Ông H3, bà H1 phải chịu mọi chi phí phát sinh.

Theo bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông Hồ Văn V là người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Trung H5 trình bày:

Ông Đỗ Trung H5 là cháu của ông Đỗ Kế T4. Do quen biết nên biết ông T4 và ông Phạm Quốc T1 có làm ăn chung với nhau. Ngày 22/3/2023 ông T1 cho ông Phạm Minh T5 mượn thửa đất để ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 với giá 2.750.000.000 đồng. Trong lúc nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để lấy giấy hẹn thì có ông H5, ông T1, ông T5, bà H1 tại đó. Ngay sau đó, ông T5 có hỏi số tài khoản ông H5 để bà H1 chuyển tiền đất rồi nhờ ông H5 rút tiền đưa lại cho ông T5. Do quen biết nên ông H5 đồng ý đưa số tài khoản là 0111217864 tại Ngân hàng Đ2 để bà H1 chuyển tiền thanh toán đất cho ông T5 với số tiền 2.750.000.000 đồng. Lúc bà H1 chuyển tiền bằng điện thoại cho ông H5 tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M có ông T5, ông T1 chứng kiến toàn bộ sự việc nêu trên. Đến sáng ngày 23/3/2023 ông H5 đi rút tiền đưa lại đầy đủ cho ông T5 và không có bất kỳ giao dịch nào khác với ông T5. Đối với số tiền nêu trên ông H5 chỉ là người cho mượn số tài khoản để nhận tiền giúp ông T5, ngoài ra không có bất kỳ giao dịch nào khác. Việc các bên ký chuyển nhượng và thanh toán tiền với nhau ông H5 chỉ chứng kiến và không có sử dụng số tiền trên vào mục đích cá nhân. Số tiền trên ông H5 đã giao xong nên ông H5 không còn trách nhiệm gì nữa. Ông H5 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T4 trình bày:

Ông Đỗ Minh S là cháu ruột của ông. Giữa ông và ông H, bà T có giao dịch vay tiền với hình thức cầm đất. Thông qua môi giới ông H bà T vay của ông 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) mục đích để trả nợ ngân hàng nhưng khi đến trả nợ ngân hàng thì lãi phát sinh 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nên ông H, bà T vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Việc vay tiền bằng hình thức hợp đồng uỷ quyền giữa ông H, bà T với ông Đỗ Minh S. Ông giao tiền cho ông S, ông S giao tiền cho ông H, bà T 1.400.000.000 đồng. Việc giao tiền có lập biên bản giao nhận tiền giữa ông H, bà T và Đỗ Minh S vào ngày 21/6/2022. Việc vay tiền có thoả thuận lãi suất 4%/tháng nhưng ông H, bà T không đóng lãi tương đương 48.000.000 đồng/tháng với số tiền 1.200.000.000 đồng, 8.000.000 đồng/tháng với số tiền 200.000.000 đồng. Lãi suất tổng cộng 56.000.000 đồng/tháng, ông chưa nhận lãi từ ông H, bà T. Ông H, bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, tờ bản đồ số 12 cho ông. Việc cho vay không có thoả thuận thời hạn vay, khi ông H, bà T không trả lãi thì ông có đến đòi nhiều lần. Hiện trạng trên thửa 110 có 01 ngôi nhà của ông H, bà T và 01 ngôi nhà của chị ông H, trên đất còn có 01 ngôi mộ bên tay phải hướng từ quốc lộ nhìn vào. Việc ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 ông có biết vì ông và ông T1 hùn tiền cho ông H, bà T vay 1.400.000.000 đồng, mỗi bên hùn 700.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm mục đích chuyển tên quyền sử dụng đất thửa đất số 110 cho ông T1 để đảm bảo việc vay tiền của

ông H, bà T. Giấy giao nhận tiền ngày 29/6/2022 giữa ông T1 và ông S số tiền 1.400.000.000 đồng thì ông không biết nhưng ông có nhận của ông T1 số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 29/6/2022. Việc ông T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H1 và bà H1 thế chấp thửa đất này cho ngân hàng thì ông không biết. Nay ông đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa ông H, bà T với ông S. Ông yêu cầu ông H, bà T trả lại cho ông 1.400.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm từ ngày 21/6/2022 đến khi toà án xét xử. Ông đề nghị xử lý hợp đồng này vô hiệu, có lỗi phải bồi thường. Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông T1 ngày 29/6/2022 do hợp đồng vô hiệu, ông đồng ý trả lại cho ông T1 700.000.000 đồng và lãi 20%/năm từ ngày 29/6/2022. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà T2 với H1 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông H3 với ngân hàng TMCP Đ2 ông không có ý kiến vì ông không biết các hợp đồng này.

Tất cả các khoản tiền ông S trực tiếp giao dịch với ông H, bà T là tiền của ông, ông S không có hưởng quyền lợi gì, chỉ làm cho ông lãnh lương hàng tháng là 10.000.000 đồng. Bản chất của hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà T với ông S, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền của ông H, bà T. Ông có tên gọi khác là Bảy N. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Theo bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Minh T5 trình bày:

Thông qua người quen ông biết ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T cần vay tiền nên ông có đến xem đất của ông T1 bà T tại xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. Sau khi xem xong ông chụp hình nhà đất của ông H bà T cho ông Đỗ Kế T4 xem, sau đó ông T4 trực tiếp xem và đồng ý cho ông H bà T vay tiền, số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, ông T4 cho vay tiền nhưng không trực tiếp cho vay mà thông qua cháu ruột là Đỗ Minh S, ông S và ông H bà T ký hợp đồng ủy quyền tại nhà ông H bà T có công chứng viên, việc ký hợp đồng ông có chứng kiến, hợp đồng ủy quyền bản chất là hợp đồng vay tiền. Sau khi ký hợp đồng xong ông S và bà T đi vào Ngân hàng để trả tiền chuộc sổ đất xóa thế chấp, số tiền ông S giao ông H bà T là 1.400.000.000 đồng (số tiền này là của ông T4). Sau khi lấy sổ và xóa thế chấp ông S ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của ông H bà T cho ông Phạm Quốc T1, ông T1 là người đầu tư tiền cho ông Đỗ Kế T4, việc làm ăn giữa ông T1 với ông T4 như thế nào ông không rõ. Trong vụ việc trên ông được hưởng tiền môi giới là 2%, khoảng 28.000.000 đồng. Tóm lại việc ủy quyền giữa ông S với ông H bà T bản chất là hợp đồng vay tiền, việc ông S chuyển nhượng đất của ông H bà T cho ông T1 nhằm mục đích chuyển tài sản cho ông T1 nắm vì ông T1 là người đầu tư tiền. Việc ông H bà T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền với ông S, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông T1 ông không có ý kiến và tranh chấp gì.

Việc ông H5 khai với Tòa án nội dung đó liên quan tới ông, chuyển tiền cho ông là không có. Ông không có nhận bất cứ số tiền nào của ông H5 và ông T1 trong vụ án này (cũng như từ trước giờ ông không có qua lại làm ăn gì với ông H5, ông T1). Việc ông đi theo vào ngày công chứng thửa đất này là do thửa đất này ban đầu bên phía ông Tí H có nhu cầu vay tiền do ông giới thiệu cho bên ông T4

làm. Do bên bà T, ông Tí H vay tiền không đóng lời nên bên ông T4 bán thửa đất để thu tiền về nên ngày công chứng chuyển nhượng ông có đi theo để dẫn đường cho bên bà H1 đi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên giao dịch tiền chuyển nhượng từ bà H1 sang ông H5 bằng hình thức chuyển khoản, ông chỉ biết vậy. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đào Văn Tí H và bà Bùi Thị T.

1.1.Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T với ông Đỗ Minh S chứng thực ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh S với ông Phạm Quốc T1 công chứng vào ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H1 công chứng vào ngày 22/3/2023 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đ2 (Chi nhánh B) nay là ngân hàng TNHH MTV S1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H1 để cấp lại cho ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T đối với đất số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy theo quy định của pháp luật.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc T1.

2.1.Buộc ông Đỗ Minh S có trách nhiệm trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2.2.Buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Đỗ Trung H5, ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 2.750.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Quốc T1 và bà Vương Thị Thanh T2 có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 1.589.280.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám chín triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV S1.

Buộc ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng TNHH MTV S1 số tiền nợ tính đến ngày 18/9/2025 là 8.284.413.471 đồng (Tám tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm mười ba nghìn bốn trăm bảy mốt đồng), trong đó vốn gốc là 7.399.880.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng), lãi trong hạn 851.190.022 đồng (T9 trăm năm mốt triệu một trăm chín mươi nghìn hai mươi hai đồng), lãi quá hạn 33.343.449 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi chín đồng).

Ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 19/9/2025 theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số K.0024/1323 ngày 28/3/2023 giữa ông H3, bà H1 với Ngân hàng TMCP Đ2 nay là Ngân hàng TNHH S1 từ ngày 19/9/2025 cho đến khi trả tất nợ cho ngân hàng.

Ngân hàng TNHH MTV S1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/09/2025 bị đơn bà nguyễn Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 22/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Vĩnh Long theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Văn Tí H, Bùi Thị T và yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Quốc T1, Vương Thị Thanh T2; đồng thời bà H1, ông H3 đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an xem xét giải quyết theo tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với ông T1, bà T2 và những người liên quan khác .

Ngày 06/10/2025 bị đơn ông Phạm Quốc T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 22/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long sửa án theo hướng không tuyên ông Phạm Quốc T1 liên đới cùng với ông Đỗ Trung H5 trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 2.750.000.000 đồng và không tuyên buộc Phạm Quốc T1 và Vương Thị Thanh T2 trả số tiền bồi thường thiệt hại 1.589.280.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H1. Buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T, ông Đỗ Minh S liên đới trả cho tôi 1.400.000.000 đồng.

Ngày 03/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H5 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 22/09/2025 của

Tòa án nhân dân khu vực 9- Vĩnh Long sửa án theo hướng không tuyên buộc Đỗ Trung H5 trả số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H1.

Ngày 23/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T4 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 22/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Vĩnh Long sửa án theo hướng tuyên buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T trả lại cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi suất 20% tính từ ngày 29/6/2022 cho đến ngày xét xử xong vụ án.

Ngày 02/10/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TNHH MTV S1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 136/2025/DS-ST ngày 22/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long sửa án theo hướng :

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1 và bà Phạm Thị Thanh T10 với bà Nguyễn Thị H1 chứng thực vào ngày 22/03/2023 đối với thửa đất 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4736,6 m2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp số K.0010/TC23 ngày 28/03/2023 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Tấn H3 với Ngân hàng TNHH MTV S2 (tên cũ là Ngân hàng TMCP Đ2).

3. Chấp nhận yêu cầu của S2 trong trường hợp ông Lê Tấn H3 và bà Nguyễn Thị H1 không trả đầy đủ nghĩa vụ nợ theo Hợp đồng tín dụng số K.0024/1323 ngày 28/03/2023 giữa ông Lê Tấn H3 và bà Nguyễn Thị H1 với Ngân hàng TNHH MTV S2 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số K.0010/TC23 ngày 28/03/2023 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Tấn H3 với Ngân hàng TNHH MTV S2 để thu hồi nợ.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu kháng cáo và cho rằng bà H1, ông H3 mua đất là ngay tình, thông qua môi giới là ông T5, bà T11, ông H5, ông T1 cung cấp thông cho bà H1, ông H3 không đúng sự thật làm cho bà H1, ông H3 tin là đúng nên chấp nhận mua đất nên để bảo vệ quyền lợi cho bà H1, ông H3 đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ sang cho Công an Điều tra xem xét khởi tố theo Điều 174 Bộ luật hình sự.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Quốc T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu kháng cáo, và thừa nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 29/06/2022 là giả cách của hợp đồng vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Nên ông T1 yêu cầu ông S, bà T, ông H trả lại ông 1.400.000.000 đồng và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/06/2022. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/03/2023 giữa ông T1, bà T10 với bà H1 ông T1 cho rằng ông không có nhận tiền từ bà H1 nên không đồng ý liên đới cùng bà T10 ông H5 trả cho bà số tiền 2.750.000.000 đông và không đồng ý trả số tiền bồi thường thiệt hại 1.589.280.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu kháng cáo, cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng là của ông đưa cho ông H, bà T vay nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông T4 yêu cầu buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T trả lại cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi suất 20% tính từ ngày 29/6/2022 cho đến ngày xét xử xong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TNHH MTV S2 vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu kháng cáo và cho rằng thửa đất đang tranh chấp hiện đã thế chấp Ngân hàng VIKKI nhưng khi xem xét thẩm định cho vay thì đại diện phía bà H1 chỉ thửa đất khác nên không biết có công trình nhà và mộ của gia đình ông H, bà T6; nên ngân hàng là người thứ ba ngay tình ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà T10 với bà H1 chứng thực vào ngày 22/03/2023, ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông H3, bà H1 không trả được nợ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và cho rằng hợp đồng ủy quyền là giả cách của hợp đồng vay; ông H, bà T chỉ vay của ông S không biết ông T1, ông T4 nên chỉ đồng ý trả ông Đỗ Minh S số tiền 1.400.000.000 đồng. Từ trước đến nay ông H, bà T, bà T6 vẫn quản lý sử dụng tài sản là nhà và mộ trên đất không giao đất cho ai hết, phía ông S, ông T1, ông T4 đều thừa nhận là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay nên căn cứ Điều 124, 408, 131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, 296, khoản 2 Điều 312, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S2; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Quốc T1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đỗ Trung H5. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trả ông Đỗ Minh S số tiền 1.400.000.000 đồng; đồng thời buộc trách nhiệm riêng lẻ chỉ buộc bà T10, ông T1 trả bà H1 1.200.000.000 đồng tiền gốc bán đất và tiền bồi thường thiệt hại chệnh lệch giá đất là 1.589.280.000 đồng; buộc ông Đỗ Trung H5 phải trả cho bà H1 số tiền nhận chuyển khoản còn lại là 1.550.000.000 đồng. Án phí sơ thẩm, phúc thẩm nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày

của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc T1, bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B được làm đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H5 được tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Trung H5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T5, bà Vương Thị Thanh T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp hiện trạng thì thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long 4.736,6m^2. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà chính, 02 căn nhà phụ, chuồng heo, cống nước của ông H bà T, 01 căn nhà của bà Đào Thị T6, ngoài ra trên đất còn có 01 ngôi mộ, giá đất là 1.000.000 đồng/m^2. Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và giá trị đất tranh chấp.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/6/2022 với ông Đỗ Minh S;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2022 giữa ông Đỗ Minh S (là đại diện ủy quyền của ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T) và ông Phạm Quốc T1;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H1 chứng thực ngày 22/3/2023 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.736,6 m2 tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh B (nay là ngân hàng S1) và bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3. Ông H, bà T đồng ý trả lại cho ông Đỗ Minh S số tiền 1.400.000.000 đồng, đồng ý trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 150.000.000 đồng.

Ông Phạm Quốc T1 yêu cầu ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T, ông Đỗ Minh S liên đới trả số tiền 1.400.000.000 đồng, yêu cầu ông H bà T trả số tiền 150.000.000 đồng.

Bà H1 ông H3 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông T1, yêu cầu hủy

hợp đồng thế chấp giữa ông H3 bà H1 với Ngân hàng S1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TNHH MTV S1 (trước đây là Ngân hàng TMCP Đ2) yêu cầu bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 trả nợ vay tính đến ngày 18/9/2025 là 8.284.413.471 đồng, trong đó tiền vốn gốc là 7.399.880.000 đồng, lãi trong hạn 851.190.022 đồng, lãi quá hạn 33.343.449 đồng. Nếu ông H3 bà H1 không trả nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Xét hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/6/2022 giữa ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T và ông Đỗ Minh S, Hội đồng xét xử xét thấy ông Đỗ Minh S thừa nhận giữa ông và ông H, bà T thực tế chỉ có giao dịch vay tài sản, ông H bà T vay của ông số tiền 1.400.000.000 đồng nhưng không có lập hợp đồng vay tài sản mà lập hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất của ông H bà T, ông đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền với ông H bà T, lời thừa nhận này là tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/6/2022 là giả tạo hợp đồng vay, như vậy hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đồng ủy quyền lập ngày 29/6/2022 là phù hợp.

Tuy nhiên về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên thừa nhận ông H, bà T có vay của ông S là 1.400.000.000 đồng và ông H, bà T tự nguyện trả ông S số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án ông S không có yêu cầu ông H bà T trả số tiền này, ông không có khởi kiện chỉ đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông H bà T về việc trả cho ông S số tiền 1.400.000.0000 đồng, để đảm bảo quyền lợi của các bên và giải quyết triệt để vụ án cần ghi nhận bổ sung sự tự nguyện của các bên vào quyết định của bản án, cấp sơ thẩm không ghi nhận vào phần quyết định của bản án là thiếu sót cần bổ sung.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 giữa ông Đỗ Minh S và ông Phạm Quốc T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực, các bên có làm giấy nhận tiền cùng ngày 29/6/2022 nhưng trên thực tế hợp đồng không thực hiện, các bên không giao nhận tài sản như thỏa thuận trong hợp đồng. Ông S và người đại diện ủy quyền của ông T1 đều cho rằng thực tế các bên không có tiến hành giao nhận tiền, không có tiến hành việc giao nhận đất, việc ký giao nhận tiền nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra khi tiến hành sang nhượng đất thì trên đất có nhà của bà T, ông H và bà Đào Thị T6 (là chị của ông H) nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đề cập đến cũng như có ý kiến của người quản lý tài sản do đó hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 đảm bảo về mặt hình thức nhưng có nội dung không đúng quy định theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, do hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà T với ông S vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được ký kết, ông Đỗ Minh S không có quyền định đoạt đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 nên hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/6/2022 giữa ông S với ông T1 là vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, 408 Bộ luật dân sự.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022 do các bên không giao nhận tài sản trên thực tế nên không phát sinh hậu quả pháp lý trong giao dịch này nên không xem xét giải quyết.

Tuy nhiên, ông T1 yêu cầu ông H bà T, ông S liên đới trả 1.400.000.000 đồng, đây là số tiền ông T1 cho rằng số tiền ông H bà T vay của ông S là của ông. Ông S thừa nhận số tiền ông cho ông H bà T vay là của ông T1 nên ông S đồng ý trả lại cho ông T1 sau khi ông H bà T trả cho ông. Tuy nhiên, việc cho vay tiền và ký kết hợp đồng ủy quyền với ông H, bà T là do ông Đỗ Minh S trực tiếp thực hiện, số tiền 1.400.000.000 đồng cũng do ông S giao cho ông H, bà T. Ông H, bà T không có xác lập việc giao dịch với ông T1 nên ông T1 yêu cầu ông H bà T liên đới cùng ông S trả cho ông số tiền trên là không có căn cứ. Ông S là người có nghĩa vụ trả cho ông T1 số tiền 1.400.000.000 đồng nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông T1. Ghi nhận việc ông T1 không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 1.400.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông T1 yêu cầu ông H bà T trả số tiền 150.000.000 đồng, ông H bà T đồng ý nên ông H bà T có trách nhiệm trả cho ông T1 số tiền 150.000.000 đồng.

Đối với ông Đỗ Kế T4 cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng là của ông đưa cho ông Đỗ Minh S để cho ông H, bà T vay và có yêu cầu buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T trả lại cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi suất 20% tính từ ngày 29/6/2022 cho đến ngày xét xử xong vụ án. Xét thấy, ông Đỗ Kế T4 không cung cấp được chứng minh chứng minh số tiền 1.400.000.000 đồng là do ông đưa cho ông Đỗ Minh S, ông S cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng là ông nhận của ông Phạm Quốc T1, đồng thời tại cấp sơ thẩm ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không có sở xem xét giải quyết, kháng cáo của ông không được chấp nhận.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2023 giữa ông T1, bà T2 và bà H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 (vợ ông T1) và bà Nguyễn Thị H1 tuy đảm bảo về mặt hình thức, hợp đồng có công chứng chứng thực, có xác nhận của chính quyền địa phương về đất không tranh chấp nhưng thực tế các bên không giao nhận đất, khi chuyển nhượng không có ý kiến của người quản lý tài sản là bà T, ông H và bà Đào Thị T6 (là chị của ông H) là có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Mặc khác do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T1 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 23/3/2023 giữa ông T1, bà T2 và bà H1 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Mặc dù đại diện ủy quyền của ông T1 cho rằng không có nhận tiền từ bà H1 nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày

17/07/2023 (bút lục 53) ông Phạm Quốc T1 là người trực tiếp khai nhận như sau: " *... Khi anh chuyển nhượng đất cho chị H1 thông qua cò đất, anh không có gặp chị H1, chị H1 có xuống đất không thì anh không biết. Anh chỉ gặp chị H1 01 lần tại Văn phòng C. Chị H1 giao tiền cho cò đất, cò đất trả lại cho anh 1.200.000.000 đồng...".* Như vậy căn cứ vào lời khai của ông T1 thì có căn cứ ông có nhận 1.200.000.000 đồng từ bà H1 thông qua cò đất, cấp sơ thẩm không xem xét số tiền này khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường nếu có lỗi của các bên theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Ông H5 thừa nhận có nhận số tiền 2.750.000.000 đồng từ bà H1 thông qua giao dịch chuyển khoản, ông H5 không chứng minh được đã giao số tiền trên cho ông T5 và ông T1. Ông T5 cho rằng không có nhận số tiền này, ông H5 đã nhận tiền từ bà H1 phải có trách nhiệm trả lại bà H1. Tuy nhiên, theo nhận định trên thì ông T1 có nhận 1.200.000.000 đồng từ chị H1 thông qua cò đất nên cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà T2 và ông H5 có trách nhiệm liên đới trả số tiền 2.750.000.000 đồng cho bà H1 là chưa phù hợp, nên cần buộc một mình ông H5 có trách nhiệm trả số tiền 1.550.000.000 đồng cho bà H1. Buộc ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 liên đới trả cho bà H1 1.200.000.000 đồng.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng này vô hiệu là của hai bên, ông T1 cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông S là giả tạo nhưng ông T1, bà T2 vẫn chuyển nhượng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 nêu trên cho bà H1, bà H1 cũng có lỗi do không tìm hiểu kĩ thông tin về thửa đất trước khi nhận chuyển nhượng nên xét lỗi của ông T1 bà T2 là cao hơn nên cấp sơ thẩm chia tỉ lệ 8/2 , ông T1, bà T2 là 80% lỗi , bà H1 là 20% lỗi chênh lệch giá là phù hợp.

Theo kết quả định giá, giá thửa đất 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã M, tỉnh Vĩnh Long có giá là 1.000.000 đồng/m^2, các đương sự thống nhất với giá này nên đây là cơ sở để xác định thiệt hại, cụ thể như sau: 4.736,6 m^2 x 1.000.000 đồng/m^2 = 4.736.600.000 đồng – 2.750.000.000 đồng = 1.986.600.000 đồng.

Thiệt hại bà H1 phải chịu là: 1.986.600.000 đồng x 20% = 397.320.000 đồng. Thiệt hại ông T1, bà T2 phải chịu là: 1.986.600.000 đồng x 80% = 1.589.280.000 đồng. Số tiền thiệt hại ông T1 bà T2 có trách nhiệm trả cho bà H1 là 1.589.280.000 đồng.

Tổng số tiền chuyển nhượng đất và tiền thiệt hại ông T1 và bà T2 có trách nhiệm trả cho bà H1 là 1.589.280.000 đồng + 1.200.000.000 = 2.789.280.000 đồng.

[6] Xét Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2023, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2023, người đại diện ủy quyền của ông H3, bà H1 trình bày thừa nhận nợ, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông bà có vi phạm nghĩa vụ trả lãi, yêu cầu Ngân hàng cho ông H3, bà H1 thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng không đồng ý. Tính đến ngày 18/9/2025 ông H3, bà H1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 8.284.413.471 đồng, trong đó vốn gốc là 7.399.880.000 đồng, lãi trong hạn 851.190.022 đồng, lãi quá hạn 33.343.449 đồng.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ông H3, bà H1 phải có trách nhiệm trả số tiền trên cho ngân hàng số VIKKI là phù hợp.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023, như nhận định trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T1, bà T2 và bà H1 là vô hiệu, không phát sinh hiệu lực pháp luật nên bà H1, ông H3 không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12. Quá trình giải quyết vụ án ngân hàng cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phía người đại diện của bà H1, ông H3 dẫn đi xem thẩm định thửa đất khác, không phải là thửa đất số 110, thực tế thửa đất có tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà chính, 02 căn nhà phụ, chuồng heo, cống nước của ông H bà T, 01 căn nhà của bà Đào Thị T6; đây cũng là một phần sai sót của ngân hàng nên ngân hàng là người có lỗi và không phải là ngay tình trong thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2023 với bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp giữa bà H1, ông H3 với ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S1) là vô hiệu. Nên yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài thế chấp trong trường hợp ông H3, bà H1 không trả được nợ cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[7] Đối với yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của ông H3, bà H1 về việc đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan Cảnh sát Điều tra để khởi tố theo Điều 174 Bộ luật tố tụng hình sự. Xét thấy, đây là vụ án dân sự, các đương sự thông qua giao dịch dân sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định trong Bộ luật dân sự 2015 vì vậy đề nghị của ông H3, bà H1 không được chấp nhận. Tuy nhiên, nếu có đủ sơ sở về hình sự thì ông H3, bà H1 có thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết theo phạm vi thẩm quyền trong vụ án khác.

Từ những nhận định trên, kháng cáo bị đơn ông Phạm Quốc T1 được chấp nhận một phần; kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B không có căn cứ nên không được chấp nhận. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Minh S phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 1.400.000.000 đồng.

- Ông Phạm Quốc T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Ông Đỗ Trung H5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 58.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 1.550.000.000 đồng.

- Ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 phải nộp 87.785.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 2.789.280.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 116.284.413 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ngân hàng là 8.284.413.471 đồng .

- Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T phải nộp 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 150.000.000 đồng.

- Ngân hàng TNHH MTV S1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

[9] Về chi phí thu thập chứng cứ là 6.432.000 đồng buộc ông Đỗ Minh S, ông Phạm Quốc T1, bà Nguyễn Thị H1 mỗi người phải chịu 1/3 chi phí là 2.144.000 đồng, nhưng do ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T đã nộp tạm ứng trước nên ông S, ông T1, bà H1 mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà T số tiền 2.144.000 đồng.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B mỗi người phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004488, 0004489 cùng ngày 07/10/2025, số 0004026 ngày 03/10/2025, số 0007941 ngày 31/10/2025; số 0006202 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004871 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo bị đơn ông Phạm Quốc T1; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2025/DS-ST ngày 22 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 39, 147, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 124, 131, 317, 318, 408, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; các Điều 99, 100, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đào Văn Tí H và bà Bùi Thị T. Cụ thể:

1.1.Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T với ông Đỗ Minh S chứng thực ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh S với ông Phạm Quốc T1 công chứng vào ngày 29/6/2022 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 với bà Nguyễn Thị H1 công chứng vào ngày 22/3/2023 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đ2 (Chi nhánh B) nay là ngân hàng TNHH MTV S1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H1 để cấp lại cho ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. Trường hợp không thu hồi được thì kiến nghị hủy theo quy định của pháp luật.

Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T tự nguyện trả cho ông Đỗ Minh S số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Các bên không yêu cầu ghi nhận lãi suất.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Quốc T1.

2.1. Buộc ông Đỗ Minh S có trách nhiệm trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.2. Buộc ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Buộc ông Đỗ Trung H5 có trách nhiệm trả cho ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 1.550.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Quốc T1 và bà Vương Thị Thanh T2 có trách nhiệm trả cho ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 2.789.280.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm tám mươi chín triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TNHH MTV S1.

Buộc ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng TNHH MTV S1 số tiền nợ tính đến ngày 18/9/2025 là 8.284.413.471 đồng (Tám tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm mười ba nghìn bốn trăm bảy mốt đồng), trong đó vốn gốc là 7.399.880.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm chín mươi chín triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng), lãi trong hạn 851.190.022 đồng (T9 trăm năm mươi mốt triệu một trăm chín mươi nghìn không trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn 33.343.449 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi chín đồng).

Ông Lê Tấn H3, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 19/9/2025 theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số K.0024/1323 ngày 28/3/2023 giữa ông H3, bà H1 với Ngân hàng TMCP Đ2 nay là Ngân hàng TNHH S1 từ ngày 19/9/2025 cho đến khi trả tất nợ cho ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TNHH S1 về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đất số 110, tờ bản đồ số 12 tại xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long) trong trường hợp bà Nguyễn Thị H1 không trả được nợ.

Ngân hàng TNHH MTV S1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 110, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre nay là ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ là 6.432.000 đồng buộc ông Đỗ Minh S, ông Phạm Quốc T1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 1/3 chi phí là 2.144.000 đồng, nhưng do ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T đã nộp tạm ứng trước nên ông S, ông T1, bà H1 mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà T số tiền 2.144.000 đồng (Hai triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Minh S phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Phạm Quốc T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.250.000 đồng (Hai mươi chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003925 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 -Vĩnh Long. Ông T1 được nhận lại số tiền chênh lệch là 28.950.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai tiền tạm ứng án phí nêu trên.

- Ông Đỗ Trung H5 liên đới nộp 58.500.000 đồng (Năm mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Phạm Quốc T1, bà Vương Thị Thanh T2 phải nộp 87.785.600 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Tấn H3 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 116.284.413 đồng (Một trăm mười sáu triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm mười ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Ông Đào Văn Tí H, bà Bùi Thị T phải liên đới nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004662, 0004663, 0004664 ngày 31/3/2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002171 ngày 27/06/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Vĩnh Long. Ông H bà T có nghĩa vụ nộp thêm số tiền án phí là 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

- Ngân hàng TNHH MTV S1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí

đã nộp là 59.802.000 đồng (Năm mươi chín triệu tám trăm lẽ hai nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011659 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Vĩnh Long. Ngân hàng TNHH MTV S1 được nhận lại số tiền chênh lệch là 59.502.000 đồng (Năm mươi chín triệu năm trăm lẽ hai nghìn đồng) theo biên lai tiền tạm ứng án phí nêu trên.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H3, ông Đỗ Trung H5, ông Đỗ Kế T4 và Ngân hàng TNHH MTV S1, chi nhánh B mỗi người phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004488, 0004489 cùng ngày 07/10/2025, số 0004026 ngày 03/10/2025, số 0007941 ngày 31/10/2025; số 0006202 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long, đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004871 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án 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, 7a 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:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 9 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương