TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2025/DS-ST
Ngày: 23/4/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Trần Thị Dung**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Huỳnh Thị Cẩm Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 năm 2025, ngày 17 và 23 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 703/2024/TLST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hiếu K, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số A, đường M, phường A, quận N, thành phố C. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Đức T, sinh năm 1987 – Văn bản ủy quyền ngày 01/11/2024.

Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố C. (vắng mặt)

* *Bị đơn:* Ông Cao Quốc T1**,** sinh năm 1979

Địa chỉ: Số C, đường B, KDC I, khu V, phường A, quận N, thành phố C. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

1. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số C, đường T, phường A, quận N, thành phố C. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. Ngân hàng TMCP S **(**S1**)**

Địa chỉ: Số G, đường T, phường T, quận H, thành phố H.

Địa chỉ chi nhánh: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền ông Lâm Tân K1, sinh năm 1983 – Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024.

Người đại diện theo ủy quyền ông Tô Thanh H, ông Nguyễn Văn Phê E – Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2025. (ông H có mặt)

3. Ông Trần Đăng D, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số H, đường Đ, phường A, quận N, thành phố C.

Địa chỉ liên hệ: A, đường T, phường C, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Phạm Trần Bảo T2, sinh năm 1997

Địa chỉ: ấp L, xã L, thị xã L, tỉnh H. (có mặt)

- Ông Cao Dương D1, sinh năm 2000

Địa chỉ: Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh A.

Địa chỉ liên hệ: Tầng A, số C, đường T, phường A, quận N, thành phố C.

4. Ông Ngô Sỹ C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số A, Q, phường T, quận N, thành phố C. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:***

Ngày 15/12/2022 ông Nguyễn Hiếu K có làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 cho ông Cao Quốc T1 đại diện cho ông K thực hiện các công việc sau:

- Liên hệ với Ngân hàng thực hiện thủ tục thanh toán khoản nợ vay, ký tên trên các Văn bản thanh lý nợ, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ Ngân hàng.

- Liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký xóa thế chấp, xóa giao dịch bảo đảm và thực hiện các thủ tục thiết khác có liên quan.

- Sau khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, ông T1 được quyền thay mặt và nhân danh ông K thực hiện giao dịch thế chấp, thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác, cho thuê, tặng cho, góp vốn, chuyển nhượng (kể cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt các giao dịch trên).

- Trong phạm vi ủy quyền, ông T1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân; ký tên trên hợp đồng, văn bản, giấy tờ; nhận đặt cọc, đóng các loại thuế, phí, lệ phí, nhận tiền mặt hoặc thông qua tài khoản ngân hàng (nếu có), nộp hồ sơ, nhận kết quả (kể cả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) và thực hiện các công việc cần thiết khác có liên quan không trái pháp luật để thực hiện nội dung công việc đã được ủy quyền.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền ông K nhận thấy ông Cao Quốc T1 không thực hiện đúng như hợp đồng ủy quyền đã ký kết, mục đích hợp đồng ủy quyền không đạt được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Ngày 06/11/2023 ông K có nhiều lần gọi điện liên hệ và gửi thông báo đến ông T1 yêu cầu đến Văn phòng C2 để ký hủy hợp đồng ủy

quyền nhưng ông T1 cố tình tránh né không thực hiện việc hủy hợp đồng ủy quyền trên làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

Vì vậy ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1405, quyển số 01/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022 giữa ông Nguyễn Hiếu K với ông Cao Quốc T1.

+ Buộc bị đơn ông Cao Quốc T1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Hiếu K số tiền cho người khác thuê nhà là 55.000.000 đồng/tháng tạm tính đến ngày 13/5/2024 là 18 tháng với tổng số tiền là 990.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông*** Cao Quốc T1 ***trình bày:***

Vào ngày 15/7/2021, ông có nhận chuyển nhượng (thửa đất số 284, tờ bản đồ số 10), diện tích 2.841,0m^2 địa chỉ đất ấp N, thị trấn P, huyện P của ông Trần Đăng D, sinh năm 1991 (Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1874, quyển số 01/2021, VPCC Chử Duy T3), với số tiền 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm triệu đồng). Quá trình làm thủ tục sang tên do thửa đất trên bị tranh chấp nên không chuyển nhượng được, ông có yêu cầu ông Trần Đăng D hủy bỏ hợp đồng mua bán và hoàn trả lại ông số tiền 2.100.000.000 đồng, tuy nhiên thời gian kéo dài trì hoãn, ông có yêu cầu ông D lập hợp đồng để xác nhận số tiền ông D nợ ông 2.100.000.000 đồng; văn bản công chứng số 1313, quyển số 01/2023, tại VPCC Chử Duy T3 (ông không tính lãi suất). Đồng thời ông D có ký Văn bản thỏa thuận với ông về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vào ngày 09/12/2022, nội dung thỏa thuận: ông D có phần góp vốn với ông Nguyễn Hiếu K, sinh năm 1991, cùng mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số A, đường M, phường A, quận N và có giao cho ông K đứng tên, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh C3 và ông D đồng ý để ông Nguyễn Hiếu K ký hợp đồng ủy quyền căn nhà số A trên cho ông để làm cơ sở cho việc thanh toán khoản nợ 2.100.000.000 đồng.

Đến ngày 15/12/2022, ông Nguyễn Hiếu K có ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho thuê, tặng cho, chuyển nhượng...) cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số A đường M, theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 1405, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tại VPCC C, để làm cơ sở cho việc thanh toán khoản nợ 2.100.000.000 đồng. Do ông là người được ủy quyền nên một thời gian sau ông Trần Đăng D có nhờ ông ký hợp đồng cho thuê lại căn nhà số A, đường M, phường A, quận N cho người quen của ông D theo như đã thỏa thuận và ông có ký hợp đồng cho thuê căn nhà trên (việc này có ghi trong văn bản thỏa thuận). Phần tiền có được từ việc cho thuê căn nhà trên mỗi tháng do ông D trực tiếp thu và quản lý, đóng lãi suất ngân hàng, ông không có hưởng thù lao (không thu tiền) từ việc cho thuê nhà (việc này có thể hiện trong văn bản thỏa thuận giữa ông và ông D)

Đến nay do phát sinh mẫu thuẫn giữa ông Nguyễn Hiếu K nợ ông Trần Đăng D với số tiền khoản 17 tỷ đồng, ông D có làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông K tại Cơ quan điều tra Công an thành phố C. Quá trình làm việc theo biên bản ghi lời khai của Cơ quan điều tra thì ông K có thừa nhận số tiền nợ ông D và phần góp vốn cùng mua căn nhà số A đường M.

Từ những lý do trên, ông Nguyễn Hiếu K có yêu cầu ông ký hủy hợp đồng ủy quyền căn nhà số A trên. Do ông D chưa thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận, chưa thanh toán số tiền nợ 2.100.000.000 đồng nên ông không đồng ý ra ký hủy hợp đồng ủy quyền, khi nào ông Trần Đăng D thanh toán cho ông đủ số tiền 2.100.000.000 đồng thì khi đó ông mới ký xóa hợp đồng ủy quyền đối với căn nhà số A đường M. Đồng thời, yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ông Trần Đăng D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào vụ việc này vì ông D là người có phần hùng tiền góp chung với ông K để mua căn nhà trên.

**** Đại diện theo ủy quyền của ông*** Trần Đăng D ***yêu cầu***:

Nguyên trước đây, ông và ông Nguyễn Hiếu K là bạn bè làm ăn với nhau. Vào ngày 30/3/2021, ông có làm giấy cam kết nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Minh T4 là quyền sử dụng đất cùng căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại A M, phường A, quận N, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 793719, số vào số CH01033 do UBND quận N cấp ngày 26/12/2013, chỉnh lý sang tên cho ông Huỳnh Minh T4 vào ngày 16/4/2020 với giá chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng (Mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Sau đó, ông có nhờ ông K đứng tên dùm thửa đất trên. Đến ngày 05/4/2021, ông Huỳnh Minh T4 cùng ông K thực hiện việc chuyển nhượng và đã chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận từ ông Huỳnh Minh T5 qua cho ông Nguyễn Hiếu K2. Sau khi sang tên cho ông K2, để tránh trường hợp ông K2 tự ý thực hiện các giao dịch nên ông yêu cầu ông K2 ủy quyền cho ông Cao Quốc T1 có quyền thực hiện thủ tục vay vốn, xóa thế chấp và thực hiện các giao dịch về tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 15/12/2022, ông K2 và ông Cao Quốc T1 thực hiện ký hợp đồng ủy quyền và công chứng tại Văn phòng C2. Sau đó, ông Nguyễn Hiếu K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2022 giữa ông K và ông Cao Quốc T1 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó ông D có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số A, đường M, phường A, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 793719 số vào sổ cấp GCN: CH01033 do UBND quận N cấp ngày 26/12/2013 cho Trần Đăng D.

+ Yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý vào ngày 05/4/2021 cho ông Nguyễn Hiếu K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 793719, số vào sổ CH01033 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/12/2013.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*** Ngân hàng TMCP S – ***ông*** Lê Tân K3 ***trình bày:***

Ngày 05/04/2021 giữa Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là Ngân hàng S1) và ông Nguyễn Hiếu K có ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0061/2021/IIDTDTDI- CN/SIIB.130300 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 14.000.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn: 12%/năm (lãi suất có điều chỉnh theo quy định của SHIB trong từng thời kỳ); Lãi suất quá hạn: bằng 150%

lãi suất trong hạn. Thời hạn vay: 239 tháng. Mục đích vay vốn: mua nhà đất. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Hiếu K đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng S1 theo hợp đồng thế chấp số: 0061/2021/1IDTC- CN/SHB.130300, ngày 05/04/2021 đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 05/04/2021 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số: BQ 793719 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01033) do UBND quận N, thành phố C cấp ngày 26/12/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C điều chỉnh pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiếu K ngày 05/04/2021. Địa chỉ tài sản: Số A đường M, phường A, quận N, thành phố C.

Tính đến thời điểm ngày 31/01/2024 thì khoản vay của ông Nguyễn Hiếu K tại S1 đã chuyển sang nợ xấu và tổng nghĩa vụ mà ông K phải thanh toán cho Ngân hàng S1 là: 14.834.159.896 đồng (trong đó nợ gốc là: 13.394.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 1.362.508.476 đồng; nợ lãi quá hạn là: 45.229.930 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 32.021.490 đồng).

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiếu K đối với ông Cao Quốc T1 trong vụ án dân sự thụ lý số 60/2024 TBTL-DS, ngày 29/01/2024 thì Ngân hàng S1 xét thấy ông Nguyễn Hiếu K chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2 (số công chứng 1405, quyển số 01/2022/CC-SCC/IIDGD ngày 15/12/2022) giữa ông Nguyễn Hiếu K với ông Cao Quốc T1 nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S1. Vì thế, Ngân hàng S1 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông K và đề nghị Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Tòa án không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (phong tỏa, cấm chuyển nhượng, giao dịch...) đối với tài sản nêu trên dạng thế chấp tại Ngân hàng S1.

Hiện tại, do khoản vay của ông Nguyễn Hiếu K đã quá hạn và chuyển sang nợ xấu, đồng thời ông K cũng không có phương án trả nợ khả thi nên ngày 31/01/2024, Ngân hàng S1 đã nộp hồ sơ khởi kiện ông K tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều để yêu cầu giải quyết:

+ Buộc ông Nguyễn Hiếu K trả nợ cho Ngân hàng S1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2024 là: 14.783.901.272 đồng (trong đó nợ gốc là: 13.394.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 1.348.781.604 đồng; nợ lãi quá hạn là: 11.058.436 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 29.661.232 đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi người bị kiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ cho Ngân hàng S1.

+ Trong trường hợp ông K không có khả năng trả nợ thì yêu cầu Toà án giải quyết cho Ngân hàng được xử lý tài sản theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp số: 0061/2021/HDTC-CN/SHB.130300, ngày 05/04/2021 hoặc tuyên cho Ngân hàng S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S1.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*** Văn phòng C2 ***trình bày:***

Hợp đồng ủy quyền nêu trên đã được công chứng viên Văn phòng C2 tiến hành công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên Văn phòng C2 không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên của nguyên

đơn; Văn phòng C2 kính đề nghị Tòa án xem xét, quyết định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

Hiện tại do bận công việc nên Văn phòng C2 không thể tham gia vụ án được. Vì vậy, Văn phòng C2 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các buổi xét xử của Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*** Ngô Sĩ C1 ***trình bày:***

Vào khoảng tháng 6/2023 ông có ký hợp đồng thuê với ông Trần Đăng D (nhưng người đứng tên trên hợp đồng thuê là ông Cao Quốc T1) để thuê căn nhà số A đường M, phường A, quận N, thành phố C với số tiền thuê hàng tháng là 25.000.000 đồng. Hàng tháng ông trả tiền cho ông Trần Đăng D. Ông thuê được khoảng hơn 06 tháng đến khoảng tháng 12/2023, có người tên Nguyễn Hiếu K đến gặp ông để yêu cầu trả mặt bằng nhưng ông không đồng ý vì có ký hợp đồng thuê rõ ràng. Ông K nói với ông muốn thuê tiếp tục thì phải ký lại hợp đồng thuê với ông K với giá 60.000.000 đồng, nhưng ông không đồng ý, sau đó, cứ vài tháng ông K đến gặp ông để đòi mặt bằng. Đến khoảng tháng 6/2024 thì ông K đến gặp ông để yêu cầu nhiều hơn, làm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh của ông nên ông có gặp ông D yêu cầu để làm rõ, trong khoảng thời gian này ông D không có thu tiền thuê nhà của ông do nói là tiền bồi thường cho ông vì sự việc ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông.

Sự việc cứ tiếp diễn đến đầu tháng 10/2024 ông K liên hệ với Công ty C4 tiến hành cắt nước đối với căn nhà số A ông đang thuê nên ông có yêu cầu ông D làm rõ và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông. Ông D cũng có thỏa thuận không thu tiền thuê nhà trong khoảng thời gian này. Sau thời điểm Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mở lại nước ông nhận thấy tình hình kinh doanh không được nên ông đã trả nhà vào đầu tháng 11/2024.

Tổng thời gian ông thuê trọn vẹn và trả tiền thuê nhà là 12 tháng từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2024. Còn khoảng thời gian còn lại do ông K liên tục làm phiền công việc kinh doanh của ông nên ông có yêu cầu ông D và ông T1 để bồi thường thiệt hại thì ông D thỏa thuận không thu tiền thuê nhà của ông từ tháng 6/2024 đến tháng 10/2024 xem như bồi thường thiệt hại và vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

*** Tại phiên tòa**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K ***trình bày ý kiến tranh luận:***

+ Rút lại yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông Cao Quốc T1 do ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa ông và ông T1 đã đến Văn phòng C2 để ký Văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền nêu trên.

+ Giữ nguyên yêu cầu ông Cao Quốc T1 trả cho ông số tiền cho thuê nhà từ ngày ký hợp đồng ủy quyền là 15/12/ 2022 cho đến ngày ký văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền là ngày 06/11/2024 với tổng thời gian là 25 tháng mỗi tháng là 25.000.000 triệu đồng tương đương số tiền 625.000.000 đồng.

- Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Đăng D ***trình bày tranh luận****:*

+ Rút lại yêu cầu độc lập của ông Trần Đăng D buộc ông Nguyễn Hiếu K trả lại số tiền lãi 2.983.830.000 đồng ông D đã đóng thay cho ông K từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/12/2022.

+ Yêu cầu công nhận nhà và đất tại số A M phường A quận N thành phố C thuộc quyền sử dụng của ông Trần Đăng D. Đồng thời buộc ông Nguyễn Hiếu K trả cho ông D số tiền là 6.600.000.000 đồng.

+ Trong trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thì đồng ý cho Ngân hàng phát mãi, tuy nhiên số tiền còn lại sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng S1 thì ưu tiên thanh toán cho ông D.

+ Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng SHBvề việc yêu cầu phạt chậm trả lãi của ông K.

- Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S ***(***S1***) trình bày tranh luận:***

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

+ Buộc ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 17.066.640.565 đồng, trong đó nợ gốc là 13.394.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.198.122.590 đồng, nợ lãi quá hạn 182.487.186 đồng, lãi phạt chậm gốc 90.431.142 đồng, lãi phạt chậm lãi 201.199.647 đồng. Đồng thời, ông Nguyễn Hiếu K còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP S (S1) kể từ ngày 18/4/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

+ Trong trường hợp ông Nguyễn Hiếu K không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng TMCP S (S1) có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số: BQ 793719 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01033) do UBND quận N, thành phố C cấp ngày 26/12/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C điều chỉnh pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiếu K ngày 05/04/2021. Địa chỉ tài sản: 106 đường M, phường A, quận N, thành phố C.

+ Căn cứ vào văn bản cam kết của ông Nguyễn Hiếu K thì Ngân hàng S1 là bên thứ 3 ngày tình trong giao dịch nêu trên do không biết việc thỏa thuận giữa ông D và ông K. Vì vậy, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S1.

+ Đối với việc giảm lãi thì do ông K là người trực tiếp vay tiền nên chỉ ông K mới có quyền yêu cầu giảm lãi. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận ý kiến của phía đại diện ông Trần Đăng D.

***- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:**

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K.

- Buộc bị đơn ông Cao Quốc T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K số tiền 300.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đăng D trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hiếu K thay cho ông Cao Quốc T1.

- Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1405, quyển số 01/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022 giữa ông Nguyễn Hiếu K với ông Cao Quốc T1.

2. Chấp nhận một phần yêu khởi kiện độc lập của ông Trần Đăng D.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Đăng D số tiền 6.600.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số A, đường M, phường A, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 793719 số vào sổ cấp GCN: CH01033 do UBND quận N cấp ngày 26/12/2013 cho Trần Đăng D.

- Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý vào ngày 05/4/2021 cho ông Nguyễn Hiếu K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 793719, số vào sổ CH01033 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/12/2013.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Đăng D về việc buộc ông Nguyễn Hiếu K trả số tiền lãi Ngân hàng 2.983.830.000 đồng đã đóng thay cho ông K từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/12/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1).

- Buộc ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 17.066.640.565 đồng, trong đó nợ gốc là 13.394.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.198.122.590 đồng, nợ lãi quá hạn 182.487.186 đồng, lãi phạt chậm gốc 90.431.142 đồng, lãi phạt chậm lãi 201.199.647 đồng

- **Ô**ng Nguyễn Hiếu K còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP S (S1) kể từ ngày 18/4/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Hiếu K không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng TMCP S (S1) có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số: BQ 793719 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01033) do UBND quận N, thành phố C cấp ngày 26/12/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C điều chỉnh pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiếu K ngày 05/04/2021. Địa chỉ tài sản: 106 đường M, phường A, quận N, thành phố C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền giữa nguyên đơn với bị đơn ông Cao Quốc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng D có yêu cầu độc

lập công nhận quyền sử dụng đất cho ông. Quan hệ pháp luật được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, tranh chấp quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 và ông Ngô Sỹ C đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Đăng D yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý vào ngày 05/4/2021 cho ông Nguyễn Hiếu K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 793719, số vào sổ CH01033 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/12/2013.

Xét tại Mục 2 Phần II hướng dẫn nghiệp vụ số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn *"...việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt;...cho nên khi giải quyết các tranh chấp... không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng"*. Xét việc chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hiếu K là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2021 chứ không phải là cấp lần đầu. Đối chiếu với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án sẽ không xác định Ủy ban nhân dân quận N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền.

Xét thấy, phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và cung cấp Hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông Cao Quốc T1 ngày 06/11/2025. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà của nguyên đơn

Nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2022 đến khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2024 tương đương 25 tháng x 25.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền là 625.000.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ Bản tự khai ngày 10/4/2025 của ông Ngô Sỹ C thể hiện vào tháng 6/2023 ông Ngô Sỹ C có ký hợp đồng thuê nhà với ông Cao Quốc T1 đối với căn nhà tại số A, đường M, phường A, quận N, thành phố C với giá 25.000.000 đồng/tháng và mỗi tháng ông C trả tiền thuê nhà cho ông Trần Đăng D. Ông C

thuê được khoảng hơn 06 tháng đến khoảng tháng 12/2023, có người tên Nguyễn Hiếu K đến gặp ông C để yêu cầu trả mặt bằng và đưa ra điều kiện muốn thuê tiếp tục thì phải ký lại hợp đồng thuê trực tiếp với ông K với giá 60.000.000 đồng nhưng ông C không đồng ý. Sau đó, cứ vài tháng ông K đến gặp ông C yêu cầu trả lại mặt bằng. Đến khoảng tháng 6/2024 thì ông K đến gặp ông C nhiều hơn để yêu cầu trả mặt bằng, làm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh của ông C.

Sự việc cứ tiếp diễn đến đầu tháng 10/2024 ông K liên hệ với Công ty C4 để ngừng cung cấp nước đối với căn nhà số A ông C đang thuê nên ông C có yêu cầu ông D bồi thường thiệt hại cho ông. Tổng thời gian ông thuê và trả tiền thuê nhà là 12 tháng từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2024. Còn khoảng thời gian còn lại do ông K liên tục làm phiền công việc kinh doanh của ông nên ông có ông D và ông T1 để bồi thường thiệt hại thì ông D thỏa thuận không thu tiền thuê nhà của ông từ tháng 6/2024 đến tháng 10/2024 xem như bồi thường thiệt hại và vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

Mặt khác, căn cứ Bản tự khai của ông Trần Đăng D ngày 18/4/2025 ông D thừa nhận sự việc đúng như ông C trình bày. Tổng thời gian ông cho ông C thuê là từ tháng 6/2023 đến hết tháng 10/2024 nhưng do ông K làm phiền ông C nên ông chỉ thu tiền thuê nhà 12 tháng (12 tháng x 25.000.000 đồng = 300.000.000 đồng). Còn khoảng thời gian còn lại do ông K liên tục làm phiền công việc kinh doanh của ông C nên ông có thỏa thuận không thu tiền thuê nhà của ông C từ tháng 6/2024 đến tháng 10/2024 xem như bồi thường thiệt hại và vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Đồng thời, số tiền 300.000.000 đồng thuê nhà ông là người nhận trực tiếp nhận của ông C, ông T1 không có nhận tiền thuê nhà của ông C. Hiện tại ông K yêu cầu ông T1 trả lại số tiền trên theo hợp đồng ủy quyền đã ký ông đồng ý trả thay ông T1 số tiền trên, do sự việc cho thuê nhà ông T1 chỉ là người ký tên dùm trên hợp đồng thuê.

Xét thấy theo lời khai của ông Cao Quốc T1 mặc dù có ký hợp đồng thuê nhà với ông Ngô Sỹ C tuy nhiên người trực tiếp nhận tiền là ông Trần Đăng D ông không có nhận tiền của ông C nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Hiếu K xác nhận có sự việc ông gặp trực tiếp ông Ngô Sỹ C và trao đổi những nội dung như ông C trình bày. Mặc dù thời gian nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn là từ ngày 15/12/2022 nhưng thời gian ký hợp đồng thuê là từ tháng 6/2023, do đó có đủ cơ sở xác định thời gian cho thuê trọn vẹn là từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2024 và số tiền thuê là 300.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tính thời gian trả tiền thuê nhà từ ngày 15/12/2022 đến ngày 06/11/2024 là chưa có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích có cơ sở xác định ông Cao Quốc T1 không có nhận số tiền thuê nhà của ông Ngô Sỹ C. Mặc dù nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà nhưng người liên quan ông Trần Đăng D tự nguyện trả thay cho bị đơn. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự và không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Đăng D *và buộc ông* Nguyễn Hiếu K *trả số tiền 6.600.000.000 đồng cho ông* D.

Xét thấy, căn cứ vào Giấy xác nhận bán tài sản ngày 30/3/2021 của ông Huỳnh Minh T4 thể hiện nội dung ông T4 có chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp cho ông D, cụ thể: *"Tôi* Huỳnh Minh T4 *và ba* Huỳnh Văn N*, em trai* Huỳnh Chí T6 *có xác nhận bán tài sản 106,* M, phường A, quận N, thành phố C *với giá 17.500.000.000 đồng (Mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng) cho anh* Trần Đăng D *địa chỉ thường trú* số H Đ, N, Cần Thơ*".* Đồng thời, phía ông T4 cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền 17.500.000.000 đồng của ông D.

Theo lời khai của ông Trần Đăng D và ông Trần Thế D2 (cha của ông D) thì do thời điểm nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên ông D còn nợ Ngân hàng nên không thể vay vốn, vì vậy ông D có nhờ ông Nguyễn Hiếu K đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, căn cứ lời khai của ông Nguyễn Hiếu K tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/12/2023 của Phòng C5 Công an thành phố C thể hiện nội dung liên quan đến tài sản đang tranh chấp, cụ thể: *"Riêng diện tích đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất 106* đường M, phường A, quận N, thành phố C *của anh* Huỳnh Minh T4 *thì đây là tôi và* D *góp vốn nhận chuyển nhượng…", vì trước đây giữa* Huỳnh Minh T4 *và* D *có nợ nần gì với nhau tôi không rõ nhưng khi* D *yêu cầu tôi đứng ra ký nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì trước đây phía* Huỳnh Minh T4 *đã ký ủy quyền cho ông* Trần Thế D2 *(là bà ruột của* D*) sau đó ông* Trần Thế D2 *ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho tôi, sau khi ký hợp đồng xong thì ông* D2 *và* D *giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để tôi đi vay ngân hàng, sau đó tôi làm thủ tục vay ngân hàng số tiền 14.000.000.000 đồng và tôi chuyển khoản cho* D *14.000.000.000 đồng này."* Xét thấy, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đăng D cũng thừa nhận ông D có nhận 14.000.000.000 đồng này, do đó có đủ cơ cơ khẳng định có việc hùn vốn giữa ông Nguyễn Hiếu K và ông Trần Đăng D để mua tài sản đối với căn nhà số A đường M.

Vì vậy, việc ông D cho rằng có nhờ ông K đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Hiếu K *trả số tiền 6.600.000.000 đồng.*

Như trên đã phân tích, tài sản nêu trên là của ông Nguyễn Hiếu K và ông Trần Đăng D hùn vốn để nhận chuyển nhượng với giá là 20.600.000.000 đồng bao gồm 17.500.000.000 đồng trả cho ông Huỳnh Minh T4 và 3.100.000.000 đồng giải quyết nghĩa vụ thi hành án của ông T4 đối với ông P, ông Duy A và ông K4 tại cơ quan thi hành án.

Tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K thừa nhận có nhận của ông Trần Đăng D số tiền 3.100.000.000 đồng để trả cho ông Trần Thanh P số tiền 1.500.000.000 đồng, ông Trương Duy A và ông Tạ Hoàng K4 số tiền 1.600.000.000 đồng, do trước đó ông Huỳnh Minh T4 còn nợ nên ông P, ông Duy A và ông K4 có đơn ngăn chặn tài sản của ông T4. Vì vậy, để hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận buộc ông D phải trả thêm tiền để giải quyết thủ tục thi hành án cho các đương sự nêu trên. Do đó, tổng số tiền ông D đã tạm ứng ra trước để nhận chuyển nhượng tài sản là 20.600.000.000 đồng.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng S1 để vay tiền ông Nguyễn Hiếu K đã chuyển cho ông Trần Đăng D số tiền 14.000.000.000 đồng, do đó có cơ sở xác định phần tiền hùn vốn của ông K đối với tài sản số A, Mậu Thân là 14.000.000.000 đồng, phần tiền còn lại là của ông Trần Đăng D. Vì vậy, ông D yêu cầu ông K trả lại số tiền 6.600.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N *chỉnh lý vào ngày 05/4/2021 cho ông* Nguyễn Hiếu K *theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 793719, số vào sổ CH01033 do* Ủy ban nhân dân quận N *cấp ngày 26/12/2013.*

Xét thấy, do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông D không được chấp nhận nên yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 không có cơ sở để xem xét.

[3.5] Xét yêu cầu độc lập của ông D *buộc nguyên đơn trả lại số tiền lãi 2.983.830.000 đồng ông* D *chuyển khoản cho nguyên đơn đóng lãi Ngân hàng.*

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông D rút lại yêu cầu độc lập nêu trên. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng

[3.6.1] Xét yêu cầu nguyên đơn trả số tiền còn nợ của Ngân hàng.

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 0061/2021/IIDTDTDI-CN/SIIB.130300 ngày 05/4/2021 và Khế ước nhận nợ số: 01-0061/2021HĐTDTDH-CN/SHB.130.300 ngày 05/4/2021 đã thể hiện cụ thể nội dung giữa Ngân hàng TMCP S (S1) và ông Nguyễn Hiếu K có xác lập giao dịch về tín dụng với tổng số tiền vay là 14.000.000.000 đồng, mục đích vay: mua nhà đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến thời điểm ngày 31/01/2024 thì khoản vay của ông Nguyễn Hiếu K tại S1 đã chuyển sang nợ xấu. Do ông Nguyễn Hiếu K vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 17.066.640.565 đồng, trong đó nợ gốc là 13.394.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.198.122.590 đồng, nợ lãi quá hạn 182.487.186 đồng, lãi phạt chậm gốc 90.431.142 đồng, lãi phạt chậm lãi 201.199.647 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

- Đối với ý kiến không đồng ý việc tính lãi chậm trả lãi cho Ngân hàng của ông Trần Đăng D. Hội đồng xét xử xét thấy, về mặt pháp lý ông Nguyễn Hiếu K là người trực tiếp ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và có nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn. Vì vậy ông Trần Đăng D không có quyền yêu cầu xem xét đối với yêu cầu khởi kiện này. Hơn nữa, việc ngân hàng yêu cầu tính lãi chậm trả phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, yêu cầu của đương sự là chưa có cơ sở chấp nhận.

[3.6.2] Xét yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng TMCP S.

Để đảm bảo cho khoản vay ông K có ký Hợp đồng thế chấp số: 0061/2021/HDTC-CN/SHB.130300, ngày 05/04/2021. Tài sản thế chấp là

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số: BQ 793719 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01033) do UBND quận N, thành phố C cấp ngày 26/12/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C điều chỉnh pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiếu K ngày 05/04/2021. Địa chỉ tài sản: 106 đường M, phường A, quận N, thành phố C. Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định.

Tại khoản 5.1 của Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0061/2021/HDTC-CN/SHB.130300, ngày 05/04/2021 thể hiện về xử lý tài sản thế chấp thể hiện với nội dung Ngân hàng TMCP S (S1) được quyền xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định của hợp đồng, bao gồm cả trường hợp thu hồi nợ trước hạn. Thực tế, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho nên việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp của bị đơn để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[3.7] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Sỹ C có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để mở lại nước do ông Nguyễn Hiếu K yêu cầu chi nhánh cấp nước số 1 – Công ty cổ phần C4 ngừng cung cấp. Như trên đã phân tích, do hiện tại ông Ngô Sỹ C đã chấm dứt hợp đồng thuê và trả lại tài sản nên việc tiếp tục duy trình biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết. Vì vậy, cần huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2024/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về việc "*Buộc thực hiện hành vi nhất định.*

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP S (S1) đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 5.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S (S1).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận.

+ Ông Nguyễn Hiếu K phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 16.250.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Hiếu K phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông Trần Đăng D được Tòa án chấp nhận là 114.300.000 đồng. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP S (S1) được Tòa án chấp nhận là 125.066.640 đồng.

+ Ông Trần Đăng D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thay cho ông T4 là 15.000.000 đồng.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 273 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 565, Điều 568 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

- Khoản 1, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K.

1.1. Buộc bị đơn ông Cao Quốc T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K số tiền 300.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đăng D trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hiếu K thay cho ông Cao Quốc T1.

1.2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 1405, quyển số 01/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022 giữa ông Nguyễn Hiếu K với ông Cao Quốc T1.

2. Chấp nhận một phần yêu khởi kiện độc lập của ông Trần Đăng D.

2.1. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Đăng D số tiền 6.600.000.000 đồng, nhưng khấu trừ vào số tiền 300.000.000 đồng ông D trả thay cho ông Cao Quốc T1, số tiền còn lại Nguyễn Hiếu K phải trả cho ông Trần Đăng D là 6.300.000.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số A, đường M, phường A, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 793719 số vào sổ cấp GCN: CH01033 do UBND quận N cấp ngày 26/12/2013 cho Trần Đăng D.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 4 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý vào ngày 05/4/2021 cho ông Nguyễn Hiếu K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 793719, số vào sổ CH01033 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 26/12/2013.

2.4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Đăng D về việc buộc ông Nguyễn Hiếu K trả số tiền lãi đã Ngân hàng 2.983.830.000 đồng đã đóng thay cho ông K từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/12/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1).

3.1. Buộc ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 17.066.640.565 đồng, trong đó nợ gốc là 13.394.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.198.122.590 đồng, nợ lãi quá hạn 182.487.186 đồng, lãi phạt chậm gốc 90.431.142 đồng, lãi phạt chậm lãi 201.199.647 đồng.

3.2 **Ô**ng Nguyễn Hiếu K còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP S (S1) kể từ ngày 18/4/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết số nợ.

3.3 Trong trường hợp ông Nguyễn Hiếu K không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng TMCP S (S1) có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số: BQ 793719 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01033) do UBND quận N, thành phố C cấp ngày 26/12/2013 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C điều chỉnh pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiếu K ngày 05/04/2021. Địa chỉ tài sản: 106 đường M, phường A, quận N, thành phố C.

4. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2024/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về việc "*Buộc thực hiện hành vi nhất định.*

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Hiếu K có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 5.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S (S1).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Hiếu K phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 16.250.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Hiếu K phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng D được Tòa án chấp nhận là 114.300.000 đồng và án phí đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S1) được Tòa án chấp nhận là 125.066.640 đồng.

Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 20.850.000 đồng ông K đã nộp theo Biên lai thu số 0001325 ngày 20/5/2024 và 300.000 đồng ông K đã nộp theo Biên lai thu số 0000683 ngày 19/12/2023 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ông K còn phải nộp 218.216.640 đồng.

+ Ông Trần Đăng D phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí đối với việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền thay cho ông Cao Quốc T1 là 15.000.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông D đã nộp theo Biên lai thu số 0001980 ngày 23/9/2024 và 300.000 đồng ông D đã nộp theo Biên lai thu số 0001337 ngày 21/5/2024 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ông D còn phải nộp thêm 14.700.000 đồng.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S (S1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 61.392.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001019 ngày 11/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
-VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lai Ngọc Trí