TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1658/2025/DS-PT
Ngày: 23/12/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại và tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1062/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6648/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22033/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: số A, K, Phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Lại Xuân T, sinh năm 1981; địa chỉ: số B, Đường số I, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu phố T, phường T,

thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc Đình S, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Lê Huy V, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: số D N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Hoài P, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số B, đường số C, khu Tái Định cư D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Sỹ H: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: số F, đường số A, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

2. Ông Lại Xuân T, sinh năm 1981; địa chỉ: số B, đường số I, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt

3. Ông Lại Văn B, sinh năm 1952; địa chỉ: số A, K, Phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP N1; địa chỉ trụ sở: số B C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N1: Ông Lưu Thành N, sinh năm 1988 và ông Lộ Bá T1, sinh năm 1993 và ông Nguyễn Quang T2; địa chỉ liên hệ: lầu 6, số D, L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền, ông N, ông T1 và ông T2 có mặt.

5. Công ty TNHH S1; địa chỉ: số A T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1974 là đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

6. Công ty TNHH V4; địa chỉ: số D, đường số E, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1974, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

7. Ông Lê Huy M1, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố C, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là phường N, tỉnh Quảng Trị), vắng mặt.

8. Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V1 là Trưởng Văn phòng, đại diện theo pháp luật.

9. Văn phòng C2; địa chỉ: số D, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương T3 là Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Vũ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2022, các đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Trước năm 2019, gia đình bà Vũ Thị C có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B1 (E) và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 82/EIB-BD, DA/TD-TC/2017 để đảm bảo khoản vay.

Vào giữa năm 2019, gia đình bà gặp khó khăn trong việc thanh toán cho Ngân hàng dẫn đến bị nhảy nhóm nợ. Để giải quyết việc trên, gia đình bà đã liên hệ nhờ ông Trần Ngọc Đình S (là cán bộ tín dụng quản lý trực tiếp hồ sơ vay của gia đình bà) tư vấn cách thức xử lý thì được ông S cho biết, do bà có khoản vay đang bị chuyển nhóm nợ tại Ngân hàng nên không thể vay mới với tư cách cá nhân và cũng không nâng hạn mức vay thêm được, nếu gia đình bà muốn làm hồ sơ vay mới thì phải tất toán khoản đang vay tại E, sau đó chuyển quyền sử dụng cho người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S sẽ giúp được gia đình bà vay số tiền nhiều hơn.

Cùng thời điểm này, bà được E và ông S thông báo đã chuyển hồ sơ khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố T) để thu hồi khoản nợ vay của bà. Trước sự việc trên, bà đã liên hệ làm việc với lãnh đạo Phòng G của E – Chi nhánh B1 để thương lượng về việc tất toán khoản vay.

Sau nhiều lần trao đổi, ông S đưa ra phương án, gia đình bà cần phải tất toán khoản vay, lấy tài sản thế chấp ra rồi ủy quyền cho ông S để ông S làm các hồ sơ cho gia đình bà góp vốn bằng tài sản đang thế chấp tại E vào công ty do ông S chỉ định và thông qua công ty này sẽ hỗ trợ cho gia đình bà vay vốn ngân hàng được nhiều hơn đồng thời gia đình bà vẫn giữ được tài sản mà không cần thiết phải bán. Ông S cũng nói sẽ vay được số tiền ít nhất là 9 tỷ đồng, sau khi trừ số tiền tất toán khoản vay tại E, chi phí dịch vụ, khoản tiền đóng lãi trước một năm và trả các khoản

nợ cho ông S thì sẽ dư ra được số tiền khoảng 2,5 tỷ đồng – 3 tỷ đồng đưa lại cho gia đình bà nên bà đồng ý.

Ngày 30/12/2019, tại trụ sở Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, bà đã ký Hợp đồng ủy quyền số 019941, quyển số 16TP/SCC/HĐGD để ông Trần Ngọc Đình S thực hiện công việc theo nội dung, phạm vi ủy quyền. Hôm sau ngày 31/12/2019 ông S có đến nhà gặp, yêu cầu bà viết một giấy xác nhận vay của ông S với số tiền là 6 tỷ đồng. Ông S nói khoản vay này là số tiền ông S bỏ ra để tất toán khoản vay vốn tại E – Chi nhánh B1 và khoản tiền phải đóng lãi trước một năm cho Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền và viết giấy nhận nợ cho ông S xong, giấy xác nhận số nợ 6 tỷ đồng có 01 bản do ông S giữ, sau đó ông S tiếp tục chuyển cho con trai bà số tiền tổng cộng là 450 triệu đồng. Sau hơn một tháng như thỏa thuận vẫn chưa thấy ông S thông báo nên gia đình bà nhiều lần hỏi kết quả thực hiện công việc nhưng ông S liên tục khất hẹn. Sau nhiều lần nhắc nhở yêu cầu thực hiện nghiêm túc hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền trả lại tài sản thì ông S liên lạc yêu cầu bà xác nhận số tiền nợ là 7 tỷ đồng (bản thân bà cũng suy nghĩ chờ khi Ngân hàng giải ngân khoản vay mới thì bà chuyển hoàn trả cho ông S số tiền dự tính tổng hết các khoản tiền mà trước giờ gia đình bà mượn là gần 7 tỷ đồng). Đến tháng 5/2020 ông S chuyển vào tài khoản của anh Lại Xuân T (con trai bà) cho gia đình bà mượn thêm số tiền là 97 triệu đồng. Tổng số tiền bà C còn nợ ông S là 6.789.647.527 đồng (trong đó có 240.000.000 đồng tiền lãi của số tiền 6 tỷ đồng). Trong suốt năm 2020, gia đình bà đã rất nhiều lần nhắc và yêu cầu ông S phải nghiêm túc thực hiện đúng hợp đồng ủy quyền còn không thì chấm dứt hợp đồng ủy quyền, ông S có trách nhiệm bàn giao tài sản để cho gia đình bà tự thế chấp Ngân hàng vay vốn hoặc chuyển nhượng tài sản để thanh toán dứt điểm khoản nợ trên nhưng ông S đã lấy nhiều lý do để kéo dài và nhiều lần hẹn rồi vẫn không thực hiện đúng theo công việc nội dung, phạm vi được ủy quyền như thỏa thuận nên đã gây ra nhiều khó khăn áp lực cả vật chất lẫn tinh thần cho gia đình bà.

Khoảng tháng 01/2021, gia đình bà mới biết tháng 01/2020 ông S đã tự ý công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Sỹ H mà không thông báo cho gia đình bà và cũng chưa nhận được sự đồng ý của gia đình bà. Ngay khi biết sự việc, gia đình bà đã yêu cầu ông S hoàn trả lại tài sản nhưng ông S nói hiện nay ông H đang thế chấp tài sản nêu trên để vay ngân hàng và ông S yêu cầu nếu như muốn lấy tài sản ra thì phải hoàn trả cho ông S số tiền là 9 tỷ 450 triệu đồng hoặc phải gặp làm việc trực tiếp với ông H để thương lượng. Đồng thời, ông S yêu cầu bà phải ký hợp đồng thuê lại chính căn nhà của bà để chứng minh thu nhập hàng tháng của ông H ổn định làm căn cứ vay số tiền lớn, nhưng bà không đồng ý. Tháng 3/2021, ông S cố tình xoa dịu bằng cách đưa ra thỏa thuận yêu cầu với gia đình bà là muốn lấy lại tài sản thì phải ký giấy nhận nợ ông S số tiền là 8 tỷ 500 triệu đồng (lãi suất 9.5%/năm) nhưng bà không đồng ý. Sau đó bà tìm hiểu thì được biết ông H đang thế chấp tài sản của gia đình bà để vay vốn tại Ngân hàng N1 với số tiền là 9 tỷ đồng (hợp đồng vay từ tháng 01/2021), ông H đã chuyển cho ông S được 6 tỷ đồng còn số tiền 3 tỷ đồng thì ông H chiếm giữ lại để sử dụng vào mục đích cá nhân khác. Ông S cho biết nếu như gia đình bà muốn lấy lại tài sản thì phải trả số tiền trên dưới 10 tỷ đồng và đùn đẩy yêu

cầu bà phải làm việc với ông H nhưng gia đình bà không đồng ý và phản ứng rất gay gắt nên ông S nói đã hẹn làm việc cùng với luật sư đại diện của ông H để thống nhất. Sau đó, ông S có gửi tin báo cho bà biết nếu như gia đình bà muốn lấy lại tài sản nêu trên thì phải trả thêm số tiền 1 tỷ đồng hiện đang còn nợ của ông S và trả cho ông H số tiền là 7,2 – 7,4 tỷ đồng. Ngày 21/6/2022, bà nhận được thư của ông S gửi qua đường bưu điện có nội dung thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cùng bảng kê số tiền mà bà phải thanh toán cho ông S, ông S đe dọa đến ngày 30/6/2022 mà không thanh toán trả nợ thì bà phải chịu mọi trách nhiệm về nghĩa vụ, hậu quả phát sinh.

Nhận thấy, ông Trần Ngọc Đình S đã không thực hiện đúng các công việc theo nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền công chứng số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019 và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa ông S với ông H là thực hiện không hợp pháp nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị C với ông Trần Ngọc Đình S do Văn phòng C3 số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 với lý do Hợp đồng số 019941 bà C với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông B chỉ ủy quyền cho ông S phần của ông B để thực hiện việc góp vốn với Công ty khác còn phần bà C không ủy quyền cho ông S và không ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông S đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền, thực hiện cả phần của bà C và đã đem toàn bộ tài sản đi chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H.

2. Buộc ông Trần Ngọc Đình S phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị C với số tiền từ ngày 03/01/2020 là ngày ông Trần Ngọc Đình S tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng nguyên đơn cho ông Hồ Sỹ H đến ngày xét xử (tạm tính đến ngày 18/6/2025) theo mức lãi suất 1%/tháng (tương đương 12%/năm) với số tiền cụ thể như sau: 1% x 14.000.000.000 đồng x 65 tháng 18 ngày = 9.170.000.000 đồng (chín tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng) do ông S vi phạm nghĩa vụ ủy quyền, thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền, thực hiện công việc ủy quyền nhưng không báo với người ủy quyền.

3. Buộc ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C, cụ thể:

+ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 02/01/2020;

+ Bản chính Trích lục bản đồ địa chính (Mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý – 2019) có MSHS: 15610/Tb do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D ký xác nhận ngày 31/12/2019;

+ Bản chính bộ hồ sơ tất toán khoản vay tại ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 (Ngân hàng E) theo Hợp đồng tín dụng số 1800-LAV-2017000726 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 82/EIB-BD,DA/TD-TC/2017;

+ Bản chính biên bản thẩm định giá trị tài sản được ủy quyền tại thời điểm tháng 12/2019.

Trường hợp, ông Trần Ngọc Đình S không trao trả đầy đủ tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã nêu trên thì buộc ông S phải có trách nhiệm thanh toán số tiền đền bù do không trả được các tài liệu nêu trên tính từ ngày 31/12/2019 là ngày Hợp đồng ủy quyền công chứng số 019941 được bà Vũ Thị C ký ủy quyền cho ông Trần Ngọc Đình S đến ngày xét xử *(tạm tính đến ngày 31/10/2024)* là 14.000.000.000 đồng + 0.8%/tháng (tương đương 9.6%/năm) x 14.000.000.000 đồng x 65 tháng 18 ngày = 21.343.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu đồng).

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Trần Ngọc Đình S với ông Hồ Sỹ H được công chứng số 000072, quyển số 17 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 ngày 03/01/2020. Với lý do: Ông S đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H, không được sự đồng ý của bà C, không thông báo cho bà C về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng quá thấp so với giá trị thực của tài sản.

5. T4 vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0053/2021/702-BD ngày 26/01/2021 giữa N với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P vì hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản này bị vô hiệu, N nhận thẩm định không kiểm tra hiện trạng tài sản.

6. Buộc ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và Sơn Nam V2 phải chịu liên đới trả cho nguyên đơn số tiền là 9.023.000.000 đồng (chín tỷ không trăm hai mươi ba triệu đồng) tính từ ngày 25/3/2020 là ngày Sơn Nam V2 bắt đầu nhận giải ngân lần đầu tại Ngân hàng B2 đến ngày xét xử (tạm tính đến ngày 18/6/2025) với mức lãi suất là 1,67%/tháng (tương đương 20%/năm) ứng theo thời gian sử dụng số tiền đã được các ngân hàng giải ngân do tự ý ký thế chấp làm tài sản đảm bảo để Sơn Nam V2 vay vốn tại các ngân hàng), với lý do bà C, ông B chưa bao giờ ủy quyền cụ thể:

- Số tiền 6 tỷ đồng tại Ngân hàng B2 giải ngân (từ 25/3/2020 đến 26/5/2020, 02 tháng): 6.000.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 02 tháng = 200.000.000 đồng.

- Số tiền 7 tỷ đồng tại Ngân hàng Q giải ngân (từ 26/5/2020 đến 26/1/2021, 08 tháng): 7.000.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 08 tháng = 933.000.000 đồng.

- Số tiền 9 tỷ đồng tại Ngân hàng N1 giải ngân (từ 26/01/2021 đến 18/6/2025, 45 tháng): 9.000.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 47 tháng = 7.050.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà C thống nhất tổng số tiền ông S đã chuyển khoản cho gia đình bà C và thanh toán tiền nợ cho gia đình bà C là 6.485.647.527 đồng và tiền lãi của tổng số tiền gốc là 301.000.000 đồng, thống nhất với những khoản tiền mà ông S liệt kê trừ khoản tiền 250.000.000 đồng chuyển

khoản cho ông T và tiền thuế, phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với số tiền ông S đã chuyển cho ông T và thanh toán tiền cho ông T và ông B thì bà C đồng ý trả thay cho những người này cho ông S, đối với số tiền 250.000.000 đồng ông S đã chuyển khoản cho ông T là tiền giảm lãi của Ngân hàng cho bà C, sau khi ông T nhận tiền từ ông S thì ông T đã đưa lại cho bà C, đây không phải tiền cho vay, còn các khoản tiền phí công chứng, phí chuyển nhượng đất là bao nhiêu thì nguyên đơn không biết.

Từ khi nhận tiền từ ông S đến nay thì bà C chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông S vì không có cơ hội để thanh toán.

Về các yêu cầu độc lập của N, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu của N về việc buộc Sơn Nam V2 thanh toán tiền cho N theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, thì nguyên đơn không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật;

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì nguyên đơn không đồng ý vì tài sản đó là của bà C, ông S tự ý chuyển nhượng cho ông H mà không được sự đồng ý của gia đình bà C nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, Ngân hàng nhận thế chấp tài sản này là không đúng quy định pháp luật, không phải bên thứ 3 ngay tình.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Huy V trình bày:

Năm 2017, vợ chồng bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B có vay vốn và thẻ tín dụng tại E. Đến tháng 4 năm 2019, bà C và ông B phát sinh nợ xấu tại E, vì vậy Ngân hàng đã khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố T) để thu hồi nợ vay theo quy định. Thời điểm đó gia đình bà C, ông B và ông Lại Xuân T (con trai bà C – là giảng viên của trường Cao Đẳng C4) còn nợ bên ngoài khá nhiều, trong đó có khoản ông T nhận tiền chạy vào đại học cảnh sát cho con của ông Lê Huy M1 năm 2017, số tiền ông T nhận chạy trường là 610 triệu nhưng không thành công phải chuyển thành khoản mượn nợ. Để không mất uy tín trong ngành bà C và ông B đã đứng ra nhận nợ cho ông T và hứa trả ông M1 trước ngày 24/8/2019. Do gia đình bà C không có khả năng trả các khoản nợ nói trên và trước nhiều sức ép về việc khởi kiện của Tòa án để xử lý tài sản thu hồi nợ vay của ngân hàng, nợ cá nhân bên ngoài và giữ thanh danh cho ông Lại Xuân T, bà C đề xuất với ông S tìm phương án để xử lý nợ xấu, lấy thêm tiền để trả nợ cho ông Lê Huy M1, trả nợ ngoài và thêm phần tiền để xoay xở.

Đến tháng 12/2019, ông S có trao đổi với ông Hồ Sỹ H là khách hàng của E có nhiều mối quan hệ tốt với các Ngân hàng có khả năng xử lý cho bà C. Theo đó ông H đã tới căn nhà bà C thế chấp cho E để trao đổi cách thức vay vốn là sẽ chuyển nhượng tài sản này qua cho ông H và ông H sẽ dùng công ty thuộc sở hữu của mình để vay vốn giúp vợ chồng bà C, ông B xử lý nợ xấu và lấy số tiền còn dư ra để xoay xở, thời gian hỗ trợ là một năm.

Tiếp sau đó, vì không có khả năng trả nợ tại E nên bà C và ông B nhờ ông S đứng ra vay mượn tiền để tất toán khoản vay tại E, vì vậy bà C ủy quyền toàn quyền

tài sản cho ông S vào ngày 30/12/2019 tại Văn phòng C1. Ngày 31/12/2019, ông S đã sử dụng nguồn tiền cá nhân để nộp cho E để tất toán khoản vay của bà C là 4.004.815.285 đồng (bốn tỷ không trăm lẻ bốn triệu, tám trăm mười lăm nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng); khoản thẻ tín dụng ông Lại Văn B là 1.500.550.242 đồng (một tỷ năm trăm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng hai trăm bốn mươi hai đồng); chuyển khoản cho ông Lại Xuân T số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); chuyển khoản cho ông Lê Huy M1 50.000.000 (năm mươi triệu đồng); trả khoản tiền mượn để đóng gốc lãi trước đây của bà C tại E 126.000.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu đồng), Thanh toán lãi tín dụng cho Lại Xuân T là 47.282.000 đồng (bốn mươi bảy triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng là 5.978.647.527 đồng (năm tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng).

Tiếp đó ngày 12/01/2020 ông S chuyển cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng, chuyển khoản cho ông Lê Huy M1 số tiền 100.000.000 đồng để trả khoản nợ trước đó của ông T với ông H1, chuyển khoản cho ông T vay số tiền 97.000.000 đồng, và nhiều lần nữa thanh toán cho ông Lê Huy M1 để trả nợ cho ông T với số tiền 360.000.000 đồng. Thanh toán chi phí sang tên, đóng thuế, xóa thế chấp… với số tiền là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu đồng). Tổng số tiền là 821.000.000 đồng (tám trăm hai mươi mốt triệu đồng).

Tổng số tiền ông S đã cho bà C vay bằng hình thức trả nợ các khoản nợ của ông T, bà C và ông B là 6.799.647.527 đồng (sáu tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng).

Ngày 25/03/2020, ông Hồ Sỹ H dùng tài sản của bà C để vay được 6 tỷ đồng tại Ngân hàng B2, sau khi giải ngân ông H chỉ chuyển trả cho ông S 5 tỷ đồng, ông H giữ lại 1 tỷ để chạy dòng tiền và trả lãi cho khoản vay, hứa hẹn sẽ chuyển qua ngân hàng Q vay lên 9 tỷ. Khi Ngân hàng đến thẩm định tài sản vay vốn, ông H và ông S đều báo cho gia đình bà C và chồng bà C là người mở cửa cho Ngân hàng vào thẩm định, cùng với việc trước khi tất toán khoản vay và sang tên qua ông H, gia đình bà C đều biết và đồng thuận phối hợp.

Ngày 26/5/2020, ông H tất toán khoản vay tại Ngân hàng B2 chuyển tài sản qua vay vốn tại Ngân hàng Q, Ngân hàng Q cam kết cho vay số tiền 9 tỷ, tuy nhiên Ngân hàng chỉ giải ngân 7 tỷ đồng, ông H cho biết là phải thử thách 03 tháng mới giải ngân được thêm, ông H tiếp tục giữ lại thêm 1 tỷ đồng nữa, để chạy dòng tiền, đóng lãi để được giải ngân thêm. Ngày 26/5/2020, bà C có làm việc với ông H để đòi thêm tiền nhưng không được và chờ đợi ngân hàng giải ngân thêm như ông H nói, nhưng sau đó không có kết quả nên ngày 27/01/2021 ông H tiếp tục tất toán khoản vay tại Ngân hàng Q và chuyển khoản vay sang Ngân hàng N1 và vay được 9 tỷ đồng nhưng ông H chỉ chuyển trả cho ông S số tiền 1 tỷ đồng, số còn lại 757.000.000 đồng ông H không trả cho ông S; ông H tiếp tục giữ lại tiền còn dư là 1 tỷ đồng với lý do đóng lãi thời gian tới, tổng cộng ông H đã giữ lại 3 tỷ đồng trong quá trình vay vốn tại 3 ngân hàng nêu trên.

Như vậy, qua ba lần vay vốn 03 ngân hàng ông H chỉ chuyển trả cho ông S 6 tỷ đồng; bà C còn nợ ông S số tiền gốc là 799.647.527 đồng; nhưng bà C tiếp tục

yêu cầu ông S đưa thêm tiền, ông S yêu cầu bà C làm việc với ông H để lấy thêm tiền nhưng không biết các bên trao đổi như thế nào mà sau đó bà C liên tục gọi điện nhắn tin chửi bới, mạt sát và đe dọa ông S. Trong suốt thời gian tất toán đến hiện nay gia đình bà C vẫn quản lý, sử dụng tài sản chưa bàn giao cho ông H nhưng bà C cũng không hề đề cập tới việc trả lãi Ngân hàng mặc dù biết rõ đây là vốn vay ngân hàng.

Thời gian qua, ông S liên tục yêu cầu bà C trả lại tiền còn thiếu cho ông S và ngân hàng để lấy lại tài sản từ ông Hồ Sỹ H nhưng gia đình bà C không có khả năng, không hợp tác, một mực đòi thêm tiền mà không muốn trả lãi vay, ông S đã đề xuất bà C và ông H cùng thống nhất về số tiền bà C phải trả cho ông H trong khoản vay của ngân hàng là 9 tỷ và chi phí lãi, chi phí khác phát sinh trong quá trình vay vốn, nhưng gia đình bà C không hợp tác mà khởi kiện ra tòa hòng chiếm đoạt tài sản và không muốn trả nợ ngân hàng.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 019941, quyển số 16TP/SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, Bình Dương lập ngày 30/12/2019 là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng hợp pháp và chính bà C cũng xác nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2022 rằng: tại thời điểm ký Hợp đồng thì bà và ông S đều tỉnh táo, minh mẫn, đầy đủ sức khỏe; bà C không bị nhầm lẫn hay bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép và cũng không nhằm che đậy cho giao dịch nào khác.

Cũng tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bà C cho rằng ông S vi phạm nội dung ủy quyền nhưng không chứng minh được ông S vi phạm. Cụ thể: (1) bà C cho rằng bà thỏa thuận với ông S chỉ làm ủy quyền để làm thủ tục góp vốn bằng tài sản vào công ty để vay vốn nhưng trong Hợp đồng ủy quyền không có nội dung "chỉ" này; (2) bà C trình bày chỉ ủy quyền cho ông S được thực hiện ủy quyền đối với phần tài sản của ông Lại Văn B chứ không ủy quyền đối với phần tài sản của bà, tuy nhiên Hợp đồng cũng không có điều khoản nào giới hạn như vậy và chính bà cũng khẳng định trong Biên bản lấy lời khai rằng:*"không có điều khoản nào quy định về vấn đề này mà chỉ là suy nghĩ của tôi tại thời điểm ký hợp đồng và cho đến thời điểm này tôi vẫn nghĩ như vậy".*

Về việc bồi thường thiệt hại: ông S đã thực hiện đúng các công việc được ủy quyền, không vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng ủy quyền nên không phải bồi thường thiệt hại. Việc bà C yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ được ủy quyền cho bà C là không có căn cứ. Bản thân bà C, gia đình bà C đã và đang sử dụng khoản tiền từ ông S để thanh toán nợ, tiêu dùng cá nhân trong thời gian dài từ năm 2019 đến nay. Quá trình chuyển nhượng, vay vốn ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất…bà C và gia đình đều biết. Có những trao đổi giữa bà C ông S ông H về việc yêu cầu đưa thêm số tiền vay ngân hàng cho bà C.

Đối với yêu cầu trả lại tài sản, tài liệu được giao để thực hiện việc ủy quyền. Do ông S đã thực hiện đúng công việc được ủy quyền và bà C cũng không có ký

bàn giao bất cứ văn bản giấy tờ nào cho ông S, nên ông S không có nghĩa vụ phải trả lại các giấy tờ theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và ông H, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Hồ Sỹ H và Ngân hàng N1 vô hiệu đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S như sau:

Tổng số tiền mà ông S đã chuyển cho bà C và gia đình, thanh toán nợ thay cho gia đình bà C là: 6.799.647.527 đồng. Ông H sau khi vay Ngân hàng đã chuyển cho ông S số tiền 6.000.000.000 đồng (*ngày 25/3/2020 – nhận tiền mặt từ ông H 5; ngày 27/1/2021 – chuyển khoản 1 tỷ đồng*), ông S đồng ý trừ số tiền này vào số tiền đã chuyển và thanh toán cho gia đình bà C. Tôi đề nghị Toà án xem xét buộc bà C phải trả cho ông S số tiền gốc còn thiếu: 799.647.527 đồng và lãi phát sinh (tạm tính đến ngày 18/6/2025) là: 613.236.839 đồng. Tổng gốc và lãi bà C phải trả là: 1.412.844.366 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 là ông Lưu Thành N, ông Lộ Bá T1, ông Nguyễn Quang T2 thống nhất trình bày:

S đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0124/2021/702-CV ngày 26/01/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2022 với Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B1 để vay số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng tín dụng hạn mức, Ngân hàng đã giải ngân theo các giấy nhận nợ cho Sơn Nam V2 như sau:

- Ngày 25/01/2022 giải ngân số tiền: 3.220.701.000 đồng (ba tỷ hai trăm hai mươi triệu bảy trăm linh một nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 06/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10%/năm.

- Ngày 26/01/2022 giải ngân số tiền: 3.696.999.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 07/GNN-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2022. Lãi suất: 10.5%/năm.

- Ngày 27/01/2022 giải ngân số tiền: 2.082.300.000 đồng (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng); theo Giấy nhận nợ số: 08/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10.5%/năm.

Thời gian vay của 3 lần nhận nợ là 06 tháng, Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/01 lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng các loại;

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P, ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702-

BĐ ngày 26/01/2021, tài sản dùng để thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 62, có diện tích: 351,4 m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Ghi chú: thửa đất có 58,1 m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ, thửa đất có 38,2 m^2 thuộc quy hoạch đất giao thông. Tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 137,8 m^2; diện tích sàn: 275,6 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 758385, số vào sổ cấp GCN số: CH09473 do UBND thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2016, cập nhật gần nhất ngày 10/01/2020.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Sơn Nam V2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi kể từ ngày 22/7/2022. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để Sơn Nam V2 trả nợ, nhưng Sơn Nam V2 vẫn không thực hiện. Gần đây, Sơn Nam V2 có biểu hiện bất hợp tác và không thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu:

Buộc Sơn Nam V2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/06/2025 là: 13.429.341.734 đồng *(Mười ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng)*, trong đó:

Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 96.340.025 đồng;

Nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 28.021.337 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 4.304.980.372 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, Sơn Nam V2 vẫn phải chịu lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi trong hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Sơn Nam V2 vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên, để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Sơn Nam V2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP N1 không đồng ý với yêu cầu về việc T4 vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 10/01/2020 (là tài sản của bà C) được ông Hồ Sỹ H thực hiện ký với Ngân hàng TMCP N1. Vì việc thế chấp của Ngân hàng với ông Hồ Sỹ H đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, thời điểm nhận thế chấp ông Hồ Sỹ H đang là chủ sở hữu hợp pháp được pháp luật công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa ông Hồ Sỹ H với bà C và ông S có thỏa thuận

như thế nào đối với tài sản thế chấp không thông báo cho Ngân hàng TMCP N1. Còn đối với các yêu cầu khác của bà C thì Ngân hàng TMCP N1 không có ý kiến.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Ngân hàng không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Xuân T trình bày:

Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho bà C Đối với số tiền mà ông S đã trả nợ thay ông T thì ông T đồng ý để bà C trả nợ cho ông S thay cho ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông đã ký ủy quyền toàn phần đối với phần tài sản thuộc về ông cho bà Vũ Thị C (vợ ông) và là nguyên đơn trong vụ án này, theo Hợp đồng ủy quyền số 019639. Quyển số 16TP/SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/12/2019. Tên cơ sở chứng cứ đã được Quý Tòa tiếp cận và sự thật của vụ việc, kính đề nghị Quý Tòa xem xét đưa ra phán quyết hợp tình, hợp lý nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp và chính đáng cho nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Văn phòng C1 (VPCC Trần Thanh V3) có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019941, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 giữa bên ủy quyền là bà Vũ Thị C (bà Vũ Thị C nhân danh chính mình và làm đại diện cho chồng là ông Lại Văn B) và bên nhận ủy quyền là ông Trần Ngọc Đình S; tài sản: Quyền sử dụng đất có diện tích 351,4m^2 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 62, có diện tích: 351,4 m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 137,8m^2, diện tích sàn: 275,6 m^2.

Qua xem xét về thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, VPCC Trần Thanh V3 xét thấy hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký kết, điểm chỉ vào hợp đồng, bà Vũ Thị C và ông Trần Ngọc Đình S đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Theo yêu cầu của nguyên đơn về việc "tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019", đại diện Văn phòng C1 không có bất kỳ ý kiến nào cũng như không có ý kiến nào liên quan đến toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ngày 26/01/2021, Văn phòng C2 đã chứng nhận hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) (để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác) số công chứng 959 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp - Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B1 (*sau đây được viết tắt là "Ngân hàng"*) và bên thế chấp - ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P đối với tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Sơn Nam V2 và nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Sơn Nam V2 của ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P đối với Ngân hàng bao gồm nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả lãi, phí, các chi phí phát sinh và các khoản phải trả khác được quy định trong các hợp đồng, văn bản thỏa thuận sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0124/2021/702-CV ký ngày 25/01/2021 giữa Sơn Nam V2 với Ngân hàng và các phụ lục, các văn bản sửa đổi, bổ sung;

- Các hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh/các biên bản thỏa thuận, cam kết khác và các hình thức cấp tín dụng khác được ký kết giữa ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P và/hoặc Sơn Nam V2 với ngân hàng.

Trong đó số dư nợ gốc và số dư bảo lãnh (nếu có) được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp này tối đa là: 9.000.000.000 VNĐ (bằng chữ: Chín tỷ đồng Việt Nam).

Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên: Ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên; Văn phòng C2 không nhận được bất cứ văn bản, thông báo, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân nào về việc ngăn chặn giao dịch, kê biên tài sản để bảo đảm thi hành án hay có tranh chấp liên quan đến ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P.

Khi thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, Văn phòng C2 đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều 40, Điều 47, Điều 48, Điều 54 Luật Công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật có liên quan.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 959 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 là đúng theo quy định pháp luật và có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn - bà Vũ Thị C, Văn phòng C2 không có ý kiến gì. Văn phòng C2 kính đề nghị Cơ quan Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hồ Sỹ H (do ông Lê Văn M là đại diện theo ủy quyền); bà Nguyễn Thị Hoài P; S; Vạn Tín A:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 30/5/2025 và ngày 18/6/2025 nhưng vắng mặt không có lý do, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không có ý kiến đối

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Huy M1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Ông Lê Huy M1 có quen biết với ông Lại Xuân T và bà Vũ Thị C có quan hệ quen biết, có thỏa thuận giải quyết một vài công việc cá nhân. Ngày 17/8/2019 ông T cam kết trả lại cho ông M1 số tiền 610.000.000 đồng, thời gian trả chậm nhất là ngày 24/8/2019. Ngày 20/8/2019 bà C viết giấy cam kết nếu ngày 24/8/2019 ông T không trả tiền cho ông M1 thì bà C sẽ có trách nhiệm trả.

Tuy nhiên, đến thời hạn theo thỏa thuận ông T, bà C không thanh toán khoản tiền cho ông M1. Bà C, ông T thỏa thuận để ông Trần Ngọc Đình S thanh toán dùm cho ông T, bà C số tiền nêu trên. Đến nay ông S đã thanh toán dùm cho ông T, bà C số tiền 510.000.000 đồng. ông M1 xác định đã nhận tiền thanh toán từ ông S cho bà C, ông M1 với số tiền là 510.000.000 đồng.

* Kết quả xem xét thẩm định ngày 15/11/2024:

- 01 quyền sử dụng đất có diện tích 351,4m^2 loại đất ở đô thị thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH09473 do Sở T6 cấp ngày 10/6/2016;

- 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột, sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa gỗ, cầu thang bê tông cốt thép ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ, trụ inox có ốp gỗ, vách kính cường lực, mái ngói, sân bê tông xi măng, tấm đan có sỏi, trụ cổng bê tông có ốp gạch, cửa sắt. Nhà xây dựng năm 2015, có diện tích 275,6m^2

- 01 nhà chòi có kết cấu nền gạch men, cột gỗ, mái ngói, lan can inox, xây dựng năm 2015, có diện tích 10m^2.

- 01 nhà để xe hơi, cửa cuốn có diện tích 29m^2

- 01 hàng rào cửa sắt, song sắt, tường gạch xây tô sơn nước và trụ cổng bê tông cốt thép có diện tích 82,08m^2

Các đương sự không ai có yêu cầu xem xét thẩm định và định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị C với ông Trần Ngọc Đình S do Văn phòng C3 số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc bị đơn ông Trần Ngọc Đình S phải bồi thường với số tiền 9.170.000.000 đồng (chín tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc bị đơn ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C hoặc buộc ông S phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 21.343.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 000072, quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 ngày 03/01/2020 giữa ông Hồ Sỹ H và ông Trần Ngọc Đình S (đại diện cho ông Lại Văn B và bà Vũ Thị C) vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH S1, ông H, bà P có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà C số tiền chênh lệch là 2.626.917.091 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười bảy nghìn không trăm chín mươi mốt đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 959 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B1 với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P.

6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và Sơn Nam V2 phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Vũ Thị C số tiền 9.023.000.000 đồng.

7. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S với bà Vũ Thị C về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

- Buộc bà Vũ Thị C có trách nhiệm trả cho ông S số tiền còn nợ là 1.412.884.366 đồng (một tỷ bốn trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi tư nghìn ba trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó tiền gốc là 799.647.527 đồng (bảy trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng), tiền lãi là 613.236.839 đồng (sáu trăm mười ba triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi chín đồng).

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

8. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH S1:

- Buộc Công ty TNHH S1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 13.429.341.734 đồng *(Mười ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ

lãi trong hạn: 96.340.025 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 28.021.337 đồng; Nợ lãi quá hạn: 4.304.980.372 đồng.

- Tiền lãi, phí được tiếp tục tính kể từ ngày 19/6/2025 cho đến khi Sơn Nam V2 trả hết toàn bộ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTD hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ký ngày 26/01/2022 giữa Công ty TNHH S1 với Ngân hàng TMCP N1.

- Trường hợp Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH S1 vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702-BĐ ký ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1 với Công ty TNHH S1 để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty TNHH S1 để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng TMCP N1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B số tiền còn dư.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/6/2025 nguyên đơn bà Vũ Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà C vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bà C đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo đơn kháng cáo, đơn đề nghị bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngày 27/11/2025 và trình bày tranh luận ngày 26/12/2025 để xem xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N1 vẫn giữ yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Huy V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn B, Văn phòng C2, Văn phòng C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan ông Hồ Sỹ H; Công ty TNHH S1, Công ty TNHH V4, ông Lê Huy M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Vũ Thị C và ông Lại Xuân T có đơn đề nghị bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị L, ông Nguyễn Minh T5, Ngân hàng E – Chi nhánh B1 (Phòng G), cán bộ tín dụng thuộc Ngân hàng N1 và ông Nguyễn Thanh L1 vào tham gia tố tụng. Xét đối với bà Trần Thị L là vợ ông Lê Huy M1, tại Văn bản ngày 12/12/2024, bà L xác định không biết khoản tiền vay mượn giữa ông Lê Huy M1 với ông Lại Xuân T và bà Vũ Thị C; số tiền này là của cá nhân ông M1, không phải tài sản chung của vợ chồng. Đối với ông Nguyễn Minh T5 là người nộp tiền tại Ngân hàng TMCP X vào ngày 31/12/2019 (bản photo – bút lục 111 đến 113), tuy nhiên cả ông T5 và ông S đều xác nhận ông T5 đi nộp tiền theo hướng dẫn của ông S, ông T5 không biết ông B, ông T, bà C là ai và không biết giao dịch giữa ông S với bà C, ông T, ông B. Đối với ông Nguyễn Thanh L1, ông L1 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này, không ký kết giao dịch dân sự nào với nguyên đơn và bị đơn. Đối với Phòng G - Ngân hàng TMCP X và cán bộ tín dụng thuộc Ngân hàng N1 đã thực hiện quyền, nghĩa vụ được phân công của đơn vị, không liên quan đến giao dịch, tranh chấp giữa các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người có tên trên vào tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngoài ra, bà Vũ Thị C và ông Lại Xuân T có đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển cơ quan có thẩm quyền xác minh, làm rõ dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của ông Trần Ngọc Đình S, ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P, Công ty S1, Ngân hàng N1 và Văn phòng C1. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bà C và ông T là phù hợp theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Bà Vũ Thị C và ông Lại Văn B là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất có diện tích 351,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 62 tại khu phố T, phường T, thành phố D cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 137,8m^2, diện tích sàn 275,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH09473 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016. Ngày 28/4/2017, bà C và ông B thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1800-LAV-201700726 ngày 26/4/2017.

[5] Ngày 25/12/2019, ông Lại Văn B ký hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên cho bà Vũ Thị C, hợp đồng được Văn phòng C3 số 019639, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung ủy quyền thể hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1. Bà C được quyền thay mặt và nhân danh ông B thực hiện

các công việc: Liên hệ Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 để trực tiếp nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên sau khi tất toán các khoản vay; liên hệ với cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm để hoàn tất thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên; sau khi xóa đăng ký thế chấp, bà C được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông B quản lý, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc sau: chuyển mục đích sử dụng đất; xác định vị trí đất ở, điều chỉnh vị trí đất ở, xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, xin xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục, trích đo địa chính, đo đạc lại diện tích (nếu có), xin xác nhận đất tăng, giảm (nếu có); đo đạc, tách thửa, hợp thửa, cắm mốc ranh giới, phục hồi mốc ranh giới, ký giáp ranh; xác định vị trí tính thuế, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, đăng ký biến động các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin, đính chính, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; xin giấy phép xây dựng, tiến hành xây dựng, xin điều chỉnh giấy phép xây dựng; xin điện, nước sinh hoạt; làm các thủ tục liên quan đến hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên; thực hiện các quyền: chuyển nhượng, đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, tặng cho, thế chấp (kể cả thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của người khác), cho thuê, góp vốn, thỏa thuận và nhận tiền đền bù (nếu có), thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí liên quan đối với phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên A nêu trên. Đối với việc chuyển nhượng, bà C được toàn quyền quyết định bên đặt cọc, bên nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Ông B đồng ý cho bà C được thay mặt ông B nhận tiền trong việc chuyển nhượng tài sản được ủy quyền (nhận tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do bà C cung cấp); đối với việc thế chấp, bà C được toàn quyền quyết định số lần vay, số tiền vay và phương thức xử lý tài sản thế chấp; đối với việc cho thuê, bà C được toàn quyền quyết định bên thuê, giá thuê, phương thức thanh toán và thời hạn cho thuê. Trong phạm vi ủy quyền, bà C được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền.

[6] Đến ngày 30/12/2019, bà C nhân danh chính bà C và đại diện cho ông B (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2019) ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Ngọc Đình S đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, hợp đồng được Văn phòng C3 số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung ủy quyền, thì ông S được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện công việc theo nội dung, phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2019 đã nêu trên. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 03/01/2020 ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Hồ Sỹ H, hợp đồng được Văn phòng C3 số 000072, quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 10/01/2020, ông Hồ Sỹ H được cập nhật biến động sang tên.

[7] Sau khi được cập nhật sang tên, ngày 25/3/2020, ông H và bà P thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty V4 tại Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh N2; đến ngày 28/5/2020 được

xóa thế chấp và cùng ngày 28/5/2020, ông H, bà P đăng ký thế chấp cho Ngân hàng Q – Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH S1. Đến ngày 26/01/2021, xóa thế chấp và cùng ngày 26/01/2021, ông H, bà P đăng ký thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B1 cho khoản vay của Công ty TNHH S1.

[8] Bà C cho rằng, bà C với tư cách là người được ủy quyền của ông B chỉ ủy quyền cho ông S phần của ông B để thực hiện góp vốn với công ty khác, phần của bà C không ủy quyền cho ông S và không ủy quyền cho ông S thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng ông S đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền, thực hiện đối với cả phần của bà C. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2019 giữa bà C với ông S ghi nhận rõ về chủ thể và phạm vi ủy quyền là: "*Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bên A bao gồm bà C và người ủy quyền cho bà C là ông B) thực hiện các công việc theo nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 019639, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD... (ngoại trừ nội dung ủy quyền cho bên thứ ba) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên*". Do đó, việc ủy quyền lại của bà C cho ông S không vượt quá phạm vi ủy quyền của ông B cho bà C, phù hợp với quy định tại Điều 564 Bộ luật Dân sự. Bà C cho rằng ủy quyền cho ông S thực hiện góp vốn, tuy nhiên bà C không đưa ra được chứng cứ chứng minh có thỏa thuận nào khác về việc bà C chỉ ủy quyền cho ông S thực hiện góp vốn đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ 62 nêu trên.

Quá trình tố tụng, bà C đều xác định đã đọc kỹ hợp đồng ủy quyền, hiểu rõ các nội dung của hợp đồng, bà C là người trực tiếp ghi đơn yêu cầu công chứng ủy quyền nên không có việc ông S có hành vi lừa dối bà C khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đồng thời, Văn phòng C1 xác nhận đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại các Điều 40, 47, 48, 54 Luật Công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật có liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà C với ông S là có căn cứ theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[9] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Ngọc Đình S phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Vũ Thị C với số tiền 9.170.000.000 đồng tính từ ngày 03/01/2020 (ngày ông Trần Ngọc Đình S tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng nguyên đơn cho ông Hồ Sỹ H) đến ngày xét xử (ngày 18/6/2025) là: 1%/tháng (tương đương 12%/năm) x 14.000.000.000 đồng x 65 tháng 15 ngày = 9.170.000.000 đồng (chín tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng) do vi phạm nghĩa vụ ủy quyền, thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền, thực hiện việc ủy quyền mà không báo với người ủy quyền. Xét thấy, như trên đã phân tích, Hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2019 giữa bà C với ông S có hiệu lực. Do ông S không vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 6 Điều 565 và khoản 3 Điều 568 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà C về việc buộc ông S bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[10] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C. Trường hợp ông Trần Ngọc Đình S không trao trả đầy đủ tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã nêu trên thì buộc ông S phải có trách nhiệm thanh toán một lần toàn bộ số tiền đền bù tạm tính từ ngày 31/12/2019 đến ngày xét xử (tạm tính đến ngày 18/6/2025) là 14.000.000.000 đồng + 0.8%/tháng (tương đương 9.6%/năm) x 14.000.000.000 đồng x 65 tháng 15 ngày = 21.347.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Xét, theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 62 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện nay đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1 để đảm bảo khoản vay của Công ty S1; ông S xác định không giữ những giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã bàn giao cho bị đơn các tài liệu gồm: Bản chính Trích lục bản đồ địa chính (mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý – 2019) có MSHS: 15610/TB do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D ký xác nhận ngày 31/12/2019; Bản chính bộ hồ sơ tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 (Ngân hàng E) theo Hợp đồng tín dụng số 1800-LAV-201700726 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 82/EIB-BD,DA/TD-TC/2017; Bản chính Biên bản thẩm định giá trị tài sản được ủy quyền tại thời điểm tháng 12/2019. Đồng thời, như trên đã phân tích, hợp đồng ủy quyền là có hiệu lực và ông S thực hiện trong phạm vi ủy quyền của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn là có căn cứ.

[11] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Ngọc Đình S với ông Hồ Sỹ H được công chứng số 000072, quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/01/2020 với lý do: Ông Trần Ngọc Đình S đã tự ý ký chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H mà không có sự đồng ý và không có ủy quyền của bà Vũ Thị C. Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng, các bên ghi nhận số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản, phía bị đơn cũng thừa nhận việc chuyển nhượng tài sản nêu trên cho ông Hồ Sỹ H chỉ nhằm mục đích ông Hồ Sỹ H thế chấp để đảm cho công ty của ông H vay được số tiền nhiều hơn cho cho bà C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/01/2020 giữa ông Trần Ngọc Đình S và ông Hồ Sỹ H vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[12] Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*".

Theo hồ sơ thể hiện, sau khi ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/3/2020, ông H và bà P thế chấp tài sản này để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty V4 tại Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh N2; đến ngày 28/5/2020 được xóa thế chấp và cùng ngày 28/5/2020, ông H, bà P đăng ký thế chấp cho Ngân hàng Q – Chi nhánh B1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH S1. Đến ngày 26/01/2021, xóa thế chấp và cùng ngày 26/01/2021, ông H, bà P đăng ký thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B1 cho khoản vay của Công ty TNHH S1.

Quá trình tố tụng, Tòa án có quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với các ngân hàng nêu trên; kết quả chỉ có Ngân hàng B2 cung cấp hồ sơ liên quan đến việc vay vốn của Công ty V4, Ngân hàng Q không cung cấp. Theo hồ sơ, số tiền Ngân hàng B2 giải ngân cho Công ty V4 là 6 tỷ đồng. Đối với số tiền vay Ngân hàng Q, theo lời khai của ông S, số tiền đã giải ngân cho Công ty S1 là 7 tỷ đồng và Ngân hàng TMCP N1 đã giải ngân 9 tỷ đồng cho Công ty S1. Theo thỏa thuận giữa bà C, ông S và ông H: Khi công ty của ông H thực hiện vay vốn ngân hàng bằng cách dùng tài sản của bà C (đã sang tên ông H) để thế chấp, thì sau khi trừ đi các chi phí phát sinh (công chứng, thẩm định giá, đăng ký giao dịch bảo đảm, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ...), Công ty S1, ông H và bà P phải chuyển trả lại số tiền chênh lệch còn thừa cho ông S để trả lại cho bà C hoặc chuyển trực tiếp cho bà C; đồng thời bà C có trách nhiệm thanh toán lãi và gốc cho ngân hàng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà C xác định ngoài số tiền 6.789.647.527 đồng do ông S chuyển khoản và thanh toán nợ thay, bà không nhận được bất kỳ khoản tiền nào khác từ phía ông H hay Công ty S1. Ông S xác định chỉ nhận được 6.000.000.000 đồng từ ông H chuyển trả. Theo hồ sơ do Ngân hàng TMCP N1 cung cấp: Công ty S1 vay 9.000.000.000 đồng, đã giải ngân vào tháng 01/2021. Đến nay, Công ty S1 mới thanh toán cho ngân hàng được 373.082.909 đồng tiền lãi và trả cho ông S 6.000.000.000 đồng nợ gốc, tổng cộng là 6.373.082.909 đồng. Như vậy, số tiền chênh lệch là 2.626.917.091 đồng theo thỏa thuận phải giao cho bà C nhưng các bên chưa thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty S1, ông H và bà P có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà C số tiền 2.626.917.091 đồng là có căn cứ.

[13] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và Công ty S1 phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi là 9.023.000.000 đồng (chín tỷ không trăm lẻ ba triệu đồng) tính từ ngày 25/3/2020 (là ngày Công ty S1 bắt đầu nhận giải ngân lần đầu tại Ngân hàng B2) đến ngày xét xử (tạm tính đến ngày 18/6/2025) với mức lãi suất là 1,67%/tháng (tương đương 20%/năm) ứng theo thời gian sử dụng số tiền đã được các ngân hàng giải ngân do đã có hành vi sử dụng trái phép tài sản. Xét thấy, từ khi bà C ký hợp đồng ủy quyền đối với tài sản đang tranh chấp cho đến nay, người trực tiếp quản lý tài sản là bà C; bà C, ông B và ông T không phải trả tiền thuê, mướn tài sản. Việc ông H, bà P thế chấp đảm bảo khoản vay cho người khác thì bà C hay ông B cũng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho tổ chức tín dụng nào; giữa bà C với ông H, bà P không có bất cứ giao dịch dân sự nào với nhau. Bà C không có thiệt hại thực tế xảy ra khi ông H, bà P đưa tài sản vào thế chấp cho ngân hàng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên là có căn cứ theo quy định tại

Điều 584, 589 của Bộ luật Dân sự và Điều 2 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

[14] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0053/2021/702-BD ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng N1 với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P. Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết hợp pháp, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự. Trước khi nhận tài sản thế chấp, ngày 11/12/2020, Ngân hàng có xuống thẩm định tài sản và xác định giá trị tài sản thế chấp là 11.620.000.000 đồng (được ghi nhận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức – bút lục 141); sau khi nhận thế chấp, ngày 06/12/2021, Ngân hàng tiếp tục xuống thẩm định giá trị tài sản và xác định giá trị tài sản tăng lên là 12.126.000.000 đồng (được ghi nhận trong Bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức – bút lục 140). Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định mỗi lần xuống thẩm định đều có ông B ra mở cửa; quá trình thẩm định có khi có bà C chứng kiến, có khi chỉ có ông B chứng kiến. Nguyên đơn thừa nhận gia đình đều biết các lần Ngân hàng xuống thẩm định tài sản vì ông S, ông H thông báo cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ bảo ông B ra mở cửa cho Ngân hàng vào làm việc. Các bên không cung cấp thông tin cho Ngân hàng TMCP N1 biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S (đại diện theo ủy quyền của bà C, ông B) cho ông H là giả tạo, nên Ngân hàng TMCP N1 không thể biết sự giả tạo này. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với các hình ảnh kèm theo tài liệu chứng cứ là bản Thông báo kết quả thẩm định giá ngày 11/12/2020 và ngày 06/12/2021 do Ngân hàng cung cấp.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông H là vô hiệu, nhưng việc nhận thế chấp của Ngân hàng N1 là đúng quy định pháp luật; Ngân hàng N1 là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng N1 với ông H, bà P là có căn cứ.

[15] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S với bà Vũ Thị C:

[15.1] Quá trình tố tụng sơ thẩm lần 1, bà C thừa nhận số tiền ông S tất toán ngân hàng và các khoản vay là 6.975.647.527 đồng, gồm: số tiền ông S nhờ người nộp vào tài khoản của bà C tại Ngân hàng E để tất toán khoản nợ vay là 4.004.815.285 đồng; nộp vào tài khoản của ông Lại Văn B tại Ngân hàng E để tất toán nợ vay là 1.500.550.242 đồng; nộp thanh toán tiền thẻ tín dụng cho ông T là 47.282.000 đồng. Tổng cộng tiền nộp vào ngân hàng là 5.552.647.526 đồng. Số tiền ông S chuyển vào tài khoản cho ông T 03 lần với tổng số tiền 297.000.000 đồng; bà C nhận tiền mặt là 250.000.000 đồng; ông S trả tiền đóng lãi vay thay cho bà C là 126.000.000 đồng; ông S thay mặt gia đình bà C trả khoản nợ vay là 510.000.000 đồng; tiền lãi một tháng với mức lãi suất 4%/tháng đối với số tiền vay 6.000.000.000

đồng là 240.000.000 đồng. Tổng cộng tiền trả nợ ngoài, tiền đưa cho bà C, ông T và tiền lãi vay là 1.483.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S đã đứng ra thanh toán cho gia đình bà C là 6.975.647.527 đồng.

[15.2] Sau khi bản án sơ thẩm bị hủy, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, nguyên đơn bà C xác định lại tổng số tiền mà ông S đã đứng ra thanh toán và chuyển cho nguyên đơn là 6.786.647.527 đồng. Cụ thể bao gồm: số tiền tất toán khoản vay tại Ngân hàng E là 5.552.647.527 đồng; số tiền thanh toán cho ông Nguyễn Thanh L1 là 126.000.000 đồng; chuyển khoản vào ngày 21/01/2020 là 200.000.000 đồng; chuyển khoản vào ngày 15/5/2020 là 97.000.000 đồng; trả nợ cho ông Lê Huy M1 là 510.000.000 đồng; tiền lãi 4%/tháng của số tiền 6.000.000.000 đồng là 240.000.000 đồng; trả tiền lãi cho ông Lê Huy M1 số tiền 61.000.000 đồng.

[15.3] Ngược lại, ông S cho rằng tổng số tiền mà ông S đứng ra trả nợ là 6.799.647.527 đồng, gồm: số tiền tất toán khoản vay của bà C tại Ngân hàng E là 4.004.815.285 đồng; nộp vào tài khoản của ông B tại Ngân hàng E là 1.500.550.242 đồng; chuyển khoản cho ông Lại Xuân T là 250.000.000 đồng; chuyển khoản cho ông Lê Huy M1 là 50.000.000 đồng; trả khoản tiền mượn để đóng gốc lãi trước đây của bà C là 126.000.000 đồng; thanh toán lãi tín dụng cho ông Lại Xuân T là 47.282.000 đồng; chuyển cho ông T vay 200.000.000 đồng; chuyển khoản cho ông Lê Huy M1 100.000.000 đồng; chuyển khoản 97.000.000 đồng; trả nợ cho ông Lê Huy M1 360.000.000 đồng và chi phí sang tên, đóng thuế, xóa thế chấp là 64.000.000 đồng.

[15.4] Trong số tiền trên, bà C và ông S thống nhất số tiền tất toán khoản vay tại Ngân hàng E là 5.552.647.527 đồng; thống nhất số tiền 126.000.000 đồng trả khoản tiền mượn để đóng lãi; số tiền 510.000.000 đồng trả cho ông M1; số tiền 200.000.000 đồng ông T vay và số tiền 97.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.485.647.527 đồng.

[15.5] Bà C và ông S không thống nhất ở một số khoản; cụ thể, bà C cho rằng mình có nợ số tiền lãi với mức lãi suất 4%/tháng của số tiền 6.000.000.000 đồng là 240.000.000 đồng (đây là số tiền mà ông S vay để tất toán ngân hàng) và số tiền lãi 61.000.000 đồng của khoản nợ 510.000.000 đồng mà ông S đã thanh toán cho ông M1. Ngược lại, ông S cho rằng ngoài các khoản trên, bà C còn nợ số tiền 250.000.000 đồng mà ông S đã chuyển cho ông T và số tiền 64.000.000 đồng chi phí sang tên, đóng thuế, xóa thế chấp.

[15.6] Xét thấy, trong quá trình tố tụng lần thứ nhất, bà C thừa nhận số tiền 250.000.000 đồng; sau khi thụ lý lại, bà C cho rằng đây là tiền giảm lãi của ngân hàng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định ông S có chuyển và bà C có nhận số tiền 250.000.000 đồng. Đối với chi phí sang tên, đóng thuế, xóa thế chấp, ông S xác định là 64.000.000 đồng; tuy nhiên, hồ sơ nộp ngân sách nhà nước chỉ thể hiện số tiền 50.600.976 đồng (bút lục 365), ngoài ra không thể hiện có khoản nộp nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 64.000.000 đồng là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[15.7] Như vậy, ngoài số tiền 6.485.647.527 đồng mà nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất, có căn cứ xác định ông S đã thực hiện chuyển khoản và nộp ngân sách nhà nước khi chuyển nhượng với tổng số tiền là 300.600.976 đồng. Do đó, tổng số tiền mà ông S thanh toán nợ và cho bà C vay là 6.786.248.503 đồng.

[15.8] Ông S thừa nhận đã nhận số tiền 6.000.000.000 đồng từ ông H. Do vậy, số tiền nợ gốc bà C còn nợ ông S là 786.248.503 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà C còn nợ ông S là 799.647.527 đồng là không phù hợp với chứng cứ tại hồ sơ, nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[15.9] Đối với yêu cầu tính lãi của bị đơn:

Bà C và ông S thống nhất ngày 30/12/2019, ông S vay số tiền 6.000.000.000 đồng để tất toán khoản vay tại ngân hàng Embank cho bà C, ông B. Quá trình tố tụng, các bên đều thừa nhận thời hạn vay số tiền trên là 01 tháng với lãi suất 4%/tháng là 240.000.000 đồng. Bà C cho rằng hai bên thỏa thuận bà C chỉ trả cho ông S số tiền 240.000.000 đồng mà không phải trả thêm bất kỳ số tiền nào. Ông S yêu cầu tính tiền lãi của nợ gốc với số tiền 6.392.647.527 đồng từ ngày 31/12/2019 với mức lãi suất 1%/tháng. Xét, tại thời điểm 30/12/2019 số tiền hai bên thỏa thuận chỉ là 6.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 786.248.503 đồng đều xuất hiện sau thời điểm ngày 31/12/2019. Do đó, bà C chỉ phải trả lãi của số tiền 6.000.000.000 đồng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/3/2020. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền 6.392.647.527 đồng là không phù hợp, đồng thời tính lãi trên số tiền trên có sự sai sót (6.392.647.527 đồng x 1%/tháng x 02 tháng 25 ngày = 181.125.012 đồng nhưng sơ thẩm xác định là 146.968.504 đồng). Về lãi suất, thỏa thuận của các đương sự vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu lãi suất 1%/tháng là có lợi cho bà C, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể, tiền lãi 6.000.000.000 đồng x 1%/tháng x 85 ngày = 170.000.000 đồng. Ngày 25/3/2020 thanh toán 5 tỷ đồng. Như vậy, từ ngày 25/3/2020, số nợ gốc của số tiền 6.000.000.000 đồng còn là 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 27/01/2021 thì ông S nhận tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng. Do đó, số tiền lại lãi phải trả là 1.000.000.000 đồng x 10 tháng 07 ngày (từ ngày 25/3/2020 đến ngày 27/01/2021) x 1%/tháng = 102.333.333 đồng. Như vậy, số tiền lãi phải trả của số tiền 6.000.000.000 đồng là 272.333.333 đồng.

Đối với số tiền 786.248.503 đồng chuyển sau thời điểm ngày 31/12/2019, khoản tiền này, bà C và ông S không thỏa thuận lãi, cũng không thỏa thuận thời hạn, Tòa án cấp sơ thẩm lại tính thời gian từ ngày 31/12/2019 là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C. Như vậy, khoản vay trên được xem là khoản vay không kỳ hạn và không có lãi. Do vậy, mức lãi suất đối với khoản vay này được áp dụng là 10%/năm tương ứng 0,83%/tháng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 1%/tháng của khoản vay 06 tỷ đồng là không phù hợp. Về thời gian tính lãi, theo quy định khoản 2 Điều 469 của Bộ luật Dân sự thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo cho bên vay biết trước thời gian hợp lý. Theo chứng cứ có tại hồ sơ, ngày 16/6/2023 ông S nộp đơn phản tố đối với bà C, như vậy thời điểm ông S nộp đơn phản tố được xác định là ngày quyền của ông S bị xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối

với khoản vay trên. Căn cứ vào quy định tại khoản 4 Điều 466 của Bộ luật Dân sự thì lãi suất bà C phải chịu cụ thể như sau: 786.248.503 đồng x 0,83%/tháng x 24 tháng 08 ngày (từ ngày 16/6/2023 đến ngày 23/6/2025)= 158.360.931 đồng.

[15.10] Như vậy, tổng số tiền bà C phải trả cho ông S là 1.216.942.767 đồng.

[16] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 với Sơn Nam V2:

[16.1] Ngày 26/01/2021, Ngân hàng N1 ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV và ngày 26/01/2022 ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức 2749801.22 ngày 26/01/2022 với Sơn Nam V2, nội dung hợp đồng: Ngân hàng N1 cho Sơn Nam V2 vay số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), thời hạn của mỗi lần nhận nợ là 06 tháng, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng các loại. Để thực hiện hợp đồng ngày 25/01/2022, Ngân hàng N1 đã giải ngân cho Sơn Nam V2 số tiền: 3.220.701.000 đồng (Ba tỷ hai trăm hai mươi triệu bảy trăm linh một nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 06/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10%/năm; ngày 26/01/2022 giải ngân số tiền: 3.696.999.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 07/GNN-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2022. Lãi suất: 10.5%/năm; ngày 27/01/2022 giải ngân số tiền: 2.082.300.000 đồng (Hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng); theo Giấy nhận nợ số: 08/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10.5%/năm. Việc ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức và Hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Sơn Nam V2 mới thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền lãi tổng cộng là 373.082.909 đồng (ba trăm bảy mươi ba triệu không trăm tám mươi hai nghìn chín trăm lẻ chín đồng), từ ngày 27/7/2022 đến nay Sơn Nam V2 không tiếp tục trả lãi và cũng không thanh toán tiền gốc cho Ngân hàng TMCP N1 là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 7 trong hợp đồng tín dụng nên yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng B3 phải trả số tiền tính đến ngày 18/06/2025 là: 13.429.341.734 đồng (Mười ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 96.340.025 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 28.021.337 đồng; Nợ lãi quá hạn: 4.304.980.372 đồng và buộc công ty S1 tiếp tục phải trả tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết từ ngày 19/6/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ là có căn cứ.

[16.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng: Tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702BĐ ký ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông H, bà P có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, cụ thể tại tiểu mục 1.8 của mục 1 Điều 6 quy định "Bên B và/hoặc Bên được cấp tín dụng vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào của Hợp đồng thế chấp này và Hợp đồng được đảm bảo". Theo sự thỏa thuận này thì tài sản ông H, bà P dùng để đảm bảo khoản vay cho Sơn Nam V2 "có liên quan đến các tranh chấp…" (quy định tại khoản 4 Điều 7

của Hợp đồng tín dụng hạn mức). Như trên đã phân tích hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P có hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong trường hợp Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Sơn Nam V2 vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702BĐ ký ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng N1 với Sơn Nam V2 để thu hồi nợ và tuyên trường hợp sau khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi tài sản khác của Sơn Nam V2 để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng N1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B số tiền còn dư là có căn cứ.

[17] Từ những phân tích nêu trên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà C đối với yêu cầu phản tố của ông S. Các nội dung kháng cáo còn lại đối với bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[18] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu. Bà C là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 117, 119, 124, 131, 133, 217, 318, 288, 299, 300, 301, 302, 357, 407, 463, 466, 468, 564, 565, 568, 584, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai.

- Căn cứ các Điều 40, 41, 47, 48, 54 Luật Công chứng năm 2014.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) đối với phần quyết định:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị C với ông Trần Ngọc Đình S do Văn phòng C3 số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc bị đơn ông Trần Ngọc Đình S phải bồi thường với số tiền 9.170.000.000 đồng (chín tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc bị đơn ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C hoặc buộc ông S phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 21.343.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi ba triệu đồng).

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 000072, quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 ngày 03/01/2020 giữa ông Hồ Sỹ H và ông Trần Ngọc Đình S (đại diện cho ông Lại Văn B và bà Vũ Thị C) vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH S1, ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Vũ Thị C số tiền chênh lệch là 2.626.917.091 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười bảy nghìn không trăm chín mươi mốt đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 959 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B1 với ông Hồ Sỹ H và bà Nguyễn Thị Hoài P.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và Công ty TNHH S1 phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Vũ Thị C số tiền 9.023.000.000 đồng.

1.7. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH S1:

Buộc Công ty TNHH S1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 13.429.341.734 đồng *(mười ba tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu ba trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 96.340.025 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi trong hạn: 28.021.337 đồng; Nợ lãi quá hạn: 4.304.980.372 đồng.

Tiền lãi, phí được tiếp tục tính kể từ ngày 19/6/2025 cho đến khi Công ty TNHH S1 trả hết toàn bộ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTD hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ký ngày 26/01/2022 giữa Công ty TNHH S1 với Ngân hàng TMCP N1.

Trường hợp Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH S1 vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702-BĐ ký ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N1 với Công ty TNHH S1 để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty TNHH S1 để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng TMCP N1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B số tiền còn dư.

1.8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị C được miễn nộp tiền án phí.

Công ty TNHH S1 phải chịu số tiền án phí là 121.429.342 đồng (một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng).

Ông Hồ Sỹ H, bà Nguyễn Thị Hoài P và Công ty TNHH S1 liên đới chịu số tiền án phí 84.538.342 đồng (tám mươi bốn triệu năm trăm ba mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP N1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.880.000 đồng (năm mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006072 ngày 16/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

1.9. Chi phí tố tụng: Công ty TNHH S1 phải trả lại cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ngọc Đình S về việc chịu chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng, đã quyết toán xong.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S đối với nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Buộc bà Vũ Thị C có trách nhiệm trả cho ông Trần Ngọc Đình S số tiền còn nợ là 1.216.942.767 đồng (một tỷ hai trăm mười sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó tiền gốc là 786.248.503 đồng (bảy trăm tám mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm lẻ ba đồng), tiền lãi là 430.694.264 đồng (bốn trăm ba mươi triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn

phải trả cho người được thi hành án tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S về việc yêu cầu nguyên đơn bà Vũ Thị C trả số tiền nợ gốc là 13.399.024 đồng và tiền lãi là 182.142.575 đồng.

2.3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc Đình S phải chịu số tiền án phí 10.127.079 đồng (mười triệu một trăm hai mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi chín đồng), được khấu trừ vào số tiền 26.085.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006585 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho ông Trần Ngọc Đình S số tiền tạm ứng án phí còn lại là 15.957.921 đồng (mười lăm triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vũ Thị C được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (23), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết