

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 258/2025/DS-PT

Ngày: 22-4-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Ông Đặng Văn Những

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 234/2025/QĐ-PT ngày 17/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 246/2025/QĐ-PT ngày 02/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1983;

2. Bà Huỳnh Thị Tuyết T, sinh năm 1984;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1983. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 4 năm 2025) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã NC, huyện BL, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 863/1 ấp BC, xã BT, huyện TT, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Kha M, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TT, xã HP, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Bến Lức. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 154-155 đường Nguyễn Văn Siêu, ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An

2. Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 12 Bùi Chí Nhuận, Phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An

3. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: số 25Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 - Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc Thanh: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H4 - Chức vụ: Giám đốc trung tâm xử lý nợ kiêm Trưởng phòng xử lý nợ. (Theo Văn bản ủy quyền số 2992/2021/QĐ-TGD ngày 31/12/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Nguyễn Bảo Hân:

3.1. Ông Trần Quang H3 - Chuyên viên quản lý khách hàng. (có mặt)

3.2. Ông Lý Thanh V - Chuyên viên xử lý nợ. (có mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 8 năm 2024)

4. Ông Cù Khắc H2, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 6, xã HT, huyện CT, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H và ông H đại diện cho bà Huỳnh Thị Tuyết T trình bày: Ông và bà L là vợ chồng, hiện tại hôn nhân vẫn còn tồn tại. Nguồn gốc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An là của cha mẹ ông để lại cho ông. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2012. Ông quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2012 cho đến nay. Do cần tiền nên vào ngày 27/02/2023 thông qua môi giới là bà Phạm Huỳnh Anh, bà Hà Thị Kim Hường và ông Cù Khắc H2, ông có vay của bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 150.000.000 đồng nhưng hai bên không ký hợp đồng vay tiền mà bà L yêu cầu ông phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất số 388. Do đang cần tiền gấp và không am hiểu về pháp luật, ông đã ký Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Bến Lức chứng thực ngày 27/02/2023.

Tại thời điểm ký công chứng thì bà L không có mặt tại Văn phòng công chứng, ông ký tên trước, sau đó bà L ký tên sau. Do bà L đi rước con không về kịp nên ông Cù Khắc H2 đã chuyển tiền cho ông số tiền 136.500.000đồng (sau khi trừ tiền lãi tháng đầu là 4.500.000 đồng và phí dịch vụ) thông qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông Cù Khắc H2 59040400, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng đến tài khoản của ông là 27290917, Ngân hàng TMCP Á Châu. Từ khi vay tiền đến nay, ông đã trả cho bà L được 04 tháng tiền lãi, bao gồm trừ tiền vay của tháng đầu (tiền lãi tháng 3/2023), sau đó chuyển khoản thêm 03 tháng tiền lãi (ngày 28/3/2023, 30/4/2023, 16/6/2023), ông chuyển khoản trực tiếp qua tài khoản của bà L là số tài khoản 070075309447, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chủ tài khoản Nguyễn Thị Phương L. Đến tháng 6/2023, ông có liên hệ với bà L để chuộc lại đất nhưng bà L cố tình lẩn tránh. Hiện tại, toàn bộ thửa đất nêu trên do ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2021 ông đã lên líp trồng mai, hiện tại trên đất có tổng cộng 43 cây mai.

Ông H, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền xác lập giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T với bà Nguyễn Thị Phương L được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 00827, quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2023;

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T do bà Nguyễn Thị Phương L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền với ông Nguyễn Kha M ngày 06/3/2023 được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh công chứng số 1317, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023. Ngoài ra ông H, bà T không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L trình bày tại bản tự khai ngày 01/11/2023: Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An khoảng 500.000.000đồng, bà đã đưa đủ số tiền trên cho ông H và bà T, không phải là quan hệ mượn tiền nên hai bên mới ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng ủy quyền cho bà được toàn quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Nay bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả khi Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Kha M: Đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc nguyên đơn khởi kiện cũng như các văn bản tố tụng khác của Tòa án và thực hiện thủ tục đăng trên phương tiện thông tin đại chúng Báo Công lý, Đài Tiếng nói Việt Nam 03 số liên tiếp nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là HDBank) có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang H3, ông Lý Thanh V cùng thống nhất trình bày: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là HDBank) cấp hạn mức tín dụng cho ông Nguyễn Kha M theo Hợp đồng tín dụng số 13266/23MN/HĐTD ngày 12/6/2023 số tiền là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 14/6/2023 đến ngày 13/6/2024, lãi suất 14.5%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông M đã thế chấp cho HDBank thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhứt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng ông M đã thanh toán tiền vay cho HDBank đến tháng 12/2023 là 102.177.439 đồng, trong đó tiền gốc là 0 đồng, tiền lãi là 102.177.439 đồng. Từ tháng 01/2024, ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên HDBank khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu ông Nguyễn Kha M phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng cộng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 09/9/2024 là 1.682.024.939 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, dư nợ thế tín dụng là 99.651.173 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.356.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 84.017.341 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Kha M phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 10/9/2024 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Kha M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Kha M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Bến Lức trình bày: Hợp đồng ủy quyền xác lập giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T với bà Nguyễn Thị Phương L được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 00827, quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2023 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật, theo thực tế khách quan của vụ kiện để giải quyết. Văn phòng công chứng Bến Lức xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng (sơ thẩm và phúc thẩm nếu có) và yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết vụ kiện nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh trình bày: Vào ngày 06/3/2023, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: Ông Nguyễn Minh H (do bà Nguyễn Thị Phương L làm đại diện) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kha M. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1317 là đúng theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Văn phòng công chứng chấp hành đúng theo quyết định của Tòa án tuyên.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Bến Lức tiến hành hòa giải, nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 3 Điều 73, Điều 201, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 362 và Điều 381 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 318, 427, 463, 466, khoản 1 Điều 468, 564, 565, 568 và Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền xác lập giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T với bà Nguyễn Thị Phương L được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 00827, quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2023;

1.2 Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T do bà Nguyễn Thị Phương L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền với ông Nguyễn Kha M ngày 06/3/2023 được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh công chứng số 1317, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

1.3 Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

Ông Nguyễn Minh H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích 300m² thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An đối với Giấy CNQSDĐ số BE 387429

do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 06/6/2012, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức chỉnh lý sang tên trên Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Kha M ngày 23/3/2024.

(Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H đăng ký đứng tên có vị trí, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 30-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 01/02/2024; Bản chính Giấy CNQSDĐ số BE 387429 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 06/6/2012, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức chỉnh lý sang tên trên Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Kha M ngày 23/3/2023 do Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đang quản lý).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 13266/23MN/HĐTD với ông Nguyễn Kha M.

2.1 Buộc ông Nguyễn Kha M phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2024 là 1.682.024.939 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, dư nợ thẻ tín dụng là 99.651.173 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.356.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 84.017.341 đồng.

2.2 Ông Nguyễn Kha M phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 10/9/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/12/2024, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận về việc tiếp tục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T không rút đơn khởi kiện, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện là Trần Quang Hải, Lý Thanh V không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM thấy rằng: Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Văn phòng Công chứng Bến Lức, Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh, bà Nguyễn Thị Phương L đều có Đơn xin giải quyết vắng mặt, ông Nguyễn Kha M, ông Cù Khắc H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo yêu cầu được tiếp tục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An để đảm bảo cho việc thanh toán nợ cho Ngân hàng. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi kháng cáo của Ngân hàng.

[2.1]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 9945/23MN/HĐBĐ ngày

12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023 thấy rằng: Theo tài liệu do HDBank cung cấp, thì ông Nguyễn Kha M có ký Hợp đồng tín dụng số 13266/23MN/HĐTD ngày 12/6/2023 vay của Ngân hàng số tiền là 1.400.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 14/6/2023 đến ngày 13/6/2024, lãi suất 14.5%/năm. Ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho HDBank từ tháng 01/2024. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông M đã thế chấp cho HDBank thửa đất số 388 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

[2.2] Về hình thức: Hợp đồng thế chấp ngày 12/6/2023 được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã ban hành Quyết định số 516/2024/QĐ-CCTLCC về việc yêu cầu HDBank: “Cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ, Ngân hàng có xác minh, thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định pháp luật không? Đề nghị cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ liên quan (nếu có)”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án HDBank chỉ cung cấp cho Tòa án gồm các tài liệu: Hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 12/6/2023; Hợp đồng tín dụng số 13266/23MN/HĐTD và Báo cáo kết quả định giá bất động sản. Ngoài ra, HDBank không cung cấp tài liệu nào thể hiện trước khi nhận thế chấp thửa đất số 388, HDBank thực hiện đầy đủ các quy trình về thẩm định tài sản thế chấp như Biên bản thẩm định tài sản thế chấp, Biên bản định giá tài sản... đối với thửa đất số 388. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của HDBank cho rằng mục đích lập Báo cáo kết quả định giá bất động sản là để làm căn cứ cho việc cấp hạn mức tín dụng cho khách hàng. Tuy nhiên, trong Báo cáo kết quả định giá bất động sản do HDBank cung cấp không thể hiện rõ địa điểm thẩm định tài sản, về thời điểm thẩm định ghi trong báo cáo là “24/04/2023 18:52”, thời điểm hoàn tất đề ký “15/05/2023 09:57”, mục đích sử dụng của bất động sản: “*đất trống*”, trong báo cáo không có chữ ký của “Người kiểm soát”, chỉ có chữ ký của người thẩm định và người phê duyệt (ngày 15/5/2023). Như vậy, những nội dung trong Báo cáo kết quả định giá bất động sản không đảm bảo tính khách quan về mặt thời gian, Ngân hàng thẩm định tài sản vào buổi tối 18h52 ngày 24/4/2024 và phê duyệt vào ngày 15/5/2023, tại thời điểm thẩm định chỉ có người thẩm định là chuyên viên quan hệ khách hàng, không có mặt người thế chấp, người kiểm soát... Ngoài ra trong phụ lục thẩm định giá bất động sản có hình ảnh về cây trồng trên đất nhưng trong báo cáo lại ghi mục đích sử dụng của bất động sản: “*đất trống*”.

[2.3] Ngoài ra, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H cho rằng ông H là người

quản lý sử dụng thửa đất 388 này từ trước đến nay và có lên líp trồng 43 cây mai trên đất, từ trước đến nay ông xác nhận không thấy bất kỳ cán bộ Ngân hàng nào đến để xem xét, thẩm định thửa đất này. Đồng thời, căn cứ Biên bản xác minh ngày 15/8/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 21/12/2023, Chứng thư thẩm định giá số 040/2024/999.CNLA do Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín ngày 22/7/2024, thì trên thửa đất có 43 cây mai nhưng trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không thể hiện có cây trồng gắn liền với đất và Ngân hàng chỉ lập Báo cáo kết quả định giá bất động sản khi cho vay là không đúng quy trình cho vay, nhận thế chấp được qui định tại Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 17 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, căn cứ mục III của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử, xác định: Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (HDBank) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa HDBank và ông Nguyễn Kha M là có căn cứ và phù hợp. Từ đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 3 Điều 73, Điều 147, Điều 148, Điều 201, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 362 và Điều 381 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 131, 318, 427, 463, 466, khoản 1 Điều 468, 564, 565, 568 và Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1 Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền xác lập giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T với bà Nguyễn Thị Phương L được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 00827, quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2023;

1.2 Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T do bà Nguyễn Thị Phương L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền với ông Nguyễn Kha M ngày 06/3/2023 được Văn phòng công chứng Lê Hữu Anh công chứng số 1317, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

1.3 Vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

Ông Nguyễn Minh H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích 300m² thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An đối với Giấy CNQSDĐ số BE 387429 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 06/6/2012, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức chỉnh lý sang tên trên Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Kha M ngày 23/3/2024. (Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh H đăng ký đứng tên có vị trí, diện tích đất theo Mạnh trích đo địa chính số 30-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 01/02/2024; Bản chính Giấy CNQSDĐ số BE 387429 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Nguyễn Minh H ngày 06/6/2012, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức chỉnh lý sang tên trên Giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Kha M ngày 23/3/2023 do Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đang quản lý).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 13266/23MN/HĐTD với ông Nguyễn Kha M.

2.1 Buộc ông Nguyễn Kha M phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2024 là 1.682.024.939 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, dư nợ thẻ tín dụng là 99.651.173 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.356.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 84.017.341 đồng.

2.2 Ông Nguyễn Kha M phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 10/9/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 9945/23MN/HĐBĐ ngày 12/6/2023 được xác lập giữa ông Nguyễn Kha M với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh được Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 02964, Quyền số 01-2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2023.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ, đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng tổng cộng là 22.884.000 đồng. Ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp xong).

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu 300.000 đồng án phí do vô hiệu Hợp đồng ủy quyền.

5.2. Buộc ông Nguyễn Kha M phải chịu 300.000 đồng án phí do vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 62.460.748 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng án phí do vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Khấu trừ số tiền 30.586.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007609 ngày 10/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 30.286.000 đồng.

5.4. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh H, bà Huỳnh Thị Tuyết T số tiền 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010451, 0010450 cùng ngày 16/10/2023, Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010563 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007247 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

7. Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Tấn Quốc – Đặng Văn Nhữn

Phùng Thị Cẩm Hồng

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng