TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7- BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2025/DSST
Ngày: 24/9/2025
V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất, TCHĐ tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7- BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Ngô Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Giảng Trường.

Ông Nghiêm Đình Chế .

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Huyền, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh *tham gia phiên tòa*: Ông Dương Minh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2025/TLST - DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc: "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Khu P, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

+ Ông Trần Tuấn L, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu B, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Hoàng Thúy H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu K, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

- ***Bị đơn:*** Ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ G, phường T, tỉnh Sơn La.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Công ty cổ phần D.

Địa chỉ: Thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Anh T- chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

Địa chỉ: B N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ- chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Theo hợp đồng ủy quyền số: 0131.12/2024/HĐUQ/HDB-HNV ngày 25/12/2024.

Người được ủy quyền lại:

+ Ông Nguyễn Đức D1, Nguyễn Tiến D2, chuyên viên xử lý nợ ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (ông D1 vắng mặt; ông D2 có mặt).

Địa chỉ: A N, P. K, Hà Nội.

Theo giấy ủy quyền ngày 22/7/2025.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M:

+ Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Khu P, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

+ Ông Trần Tuấn L, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu B, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Hoàng Thúy H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu K, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

2. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cáp Trọng H1 – Chức vụ: Trưởng văn phòng (có đơn đề nghị vắng mặt).

3. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A đường L, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H2 – Chức vụ: Trưởng văn phòng (có đơn đề nghị vắng mặt).

4. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

Địa chỉ: B N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Tràng S1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đ, xã T, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà M cùng trình bày:

Thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) là của ông Nguyễn Khắc S và bà Nguyễn Thị M. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Khắc S vào ngày 24/12/2021.

Vào tháng 3 năm 2023, ông S, bà M có vay của ông Nguyễn Tràng S1 số tiền 1.871.000.000đ nên đã dùng thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 và thửa đất số 353, tờ bản đồ 23, diện tích 202m^2 cùng địa chỉ tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh để đảm bảo cho khoản vay này. Việc vay tiền giữa ông S, bà M với ông S1 được thể hiện bởi thỏa thuận vay tiền ngày 23/5/2023. Cụ thể, quá trình ông S, bà M vay tiền của ông S1 như sau:

Ngày 08/3/2023, ông S, bà M ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Tràng S1 đối với thửa đất 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 tại T, Y, Bắc Ninh. Bản chất của việc ký giấy ủy quyền với mục đích là đảm bảo cho khoản vay và ông S, bà M giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin.

Ngày 09/3/2023, ông S1 cho ông S, bà M vay số tiền 1.729.000.000đ. Số tiền này ông S1 nhờ ông Nguyễn Danh H3 chuyển cho ông S, bà M vào tài khoản của ông S, bà M tại ngân hàng TMCP V. Số tiền vay ông S1, ông S, bà M dùng để tất toán khoản vay tại ngân hàng TMCP V.

Đến ngày 25/3/2023, ông S, bà M muốn vay ông S1 thêm số tiền 200.000.000đ nhưng ông S1 không cho vay thêm. Sau đó, giữa ông S1 và vợ chồng ông S, bà M thống nhất: số tiền 1.729.000.000đ và tiền lãi của số tiền này của tháng 3 và tháng 4 cộng vào thành ông S, bà M vay của ông S1 số tiền

1.871.000.000đ. Sau đó, hai bên thống nhất và ký thỏa thuận vay tiền ngày 23/5/2023.

Đến nay, ông S, bà M muốn trả ông S1 số tiền đã vay thì được biết: Thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 tại T, Y, Bắc Ninh ông S1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 vào ngày 13/3/2023 theo hợp đồng chuyển nhượng số 510 được công chứng tại văn phòng C. Đến ngày 17/3/2023, ông L1 đã thế chấp thửa đất này cho ngân hàng TMCP phát triển thành phố H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4586/23MB//HĐBD tại văn phòng C. Sau khi biết được việc này, vợ chồng ông S, bà M đã liên lạc nhiều lần với ông S1, ông L1 để giải quyết nhưng không có kết quả. Ông S thấy rằng: Ông Nguyễn Tràng S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Hoàng Thanh L1 sau đó ông L1 thế chấp đi vay ngân hàng là xâm phạm quyền và lợi ích của ông S bởi:

Thứ nhất: Ông S, bà M vay ông Nguyễn Tràng S1 số tiền 1.871.000.000đ và làm giấy ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay. Bản chất là giao dịch vay tiền giữa ông S, bà M và ông S1.

Thứ hai: Hai bên ký kết thỏa thuận vay tiền để ông S1 sử dụng thửa đất để đảm bảo khoản vay, thế chấp tại ngân hàng nhưng phải đảm bảo nghĩa vụ trong trường hợp vợ chồng ông S, bà M tất toán khoản vay với ông S1 để rút tài sản ra. Tuy nhiên, ông S1 chuyển nhượng đất cho ông L1 và ông L1 vay ngân hàng số tiền 1.800.000.000đ là vượt quá khoản tiền mà ông S1 cho vợ chồng ông S vay. Nay ông S, bà M muốn thanh toán toàn bộ số tiền vay và lãi suất vay cho ông S1 thì theo thỏa thuận ông S1 thế chấp tài sản tại ngân hàng vượt quá khoản vay thì ông S1 phải dùng tài sản của ông S1 đang có để đảm bảo khoản vay tại ngân hàng để bảo đảm cho việc chuyển giao lại thửa đất cho ông S nhưng ông S1 lại lẩn tránh không làm việc để giải quyết khoản vay ở ngân hàng rút tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông S để chuyển trả lại cho ông S.

Thứ ba: Vợ chồng ông S không biết ông Hoàng Thanh L1 là ai. Ông S không chuyển nhượng đất cho ông L1.

Thứ tư: Vợ chồng ông S, bà M không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Hoàng Thanh L1 để chuyển nhượng thửa đất trên.

Thứ năm: Mặc dù ngân hàng nhận thế chấp là nhà đất nhưng gia đình ông S chưa bao giờ thấy một cán bộ ngân hàng nào đến hỏi để xem xét thẩm định, định giá tài sản nhà đất của gia đình ông S để cho ông L1 vay.

Thứ sáu: Hiện nay gia đình ông S, bà M vẫn đang sinh sống trên thửa đất.

Do giữa các bên không thỏa thuận được nên ông S, bà M khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S với ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 510 ngày 13/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Tràng S1 với ông Hoàng Thanh L1 được công chứng tại văn phòng C đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng thế chấp số 4586/23MB/HĐMB ngày 17/3/2023 giữa ông Hoàng Thanh L1 và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H được công chứng tại văn phòng C số công chứng: 631/2023 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Tuyên hủy cập nhật biến động tại trang 03 ngày 15/3/2023: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1989; CCCD số: 034089022958, địa chỉ thường trú: Tổ G, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La của hồ sơ số: 002739CN.2739 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở T cấp ngày 24/12/2021 cho ông Nguyễn Khắc S.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Vợ chồng ông S trả cho ông S1 số tiền 935.500.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của công ty cổ phần D về việc yêu cầu anh L1 phải trả cho công ty T1 tiền 2.318.756.952đ ông không có ý kiến gì. Ông không đồng ý để công ty cổ phần D phát mại tài sản mà anh L1 đã ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H. Vì nguồn gốc thửa đất mà anh L1 ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng là của ông. Ông chỉ ủy quyền cho ông S1 để ông S1 thế chấp ngân hàng vay tiền nhưng ngày 13/3/2023, ông S1 lại chuyển nhượng thửa đất này cho ông L1 là không có căn cứ. Ông S1 đã thực hiện quá phạm vi ủy quyền giữa ông và ông S1. Mục đích ông ủy quyền cho ông S1 chỉ để vay tiền chứ không có mục đích gì khác và ông không ủy quyền cho ông S1 để chuyển nhượng đất cho ông L1.

Bị đơn là anh Hoàng Thanh L1 tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa trình bày: Anh có quen biết với ông Nguyễn Tràng S1 ở xã T, T, Hà Nội. Ngày 13/3/2023, ông Nguyễn Tràng S1 có nhờ anh đứng tên hộ thửa đất ở Y, Bắc Ninh để làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng. Anh đồng ý và giữa ông Nguyễn Khắc S, đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Tràng S1 với anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện

tích 205m^2 tại thôn L, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Hợp đồng được công chứng tại văn phòng C. Anh khẳng định anh không biết ông Nguyễn Khắc S là ai và cũng chưa hề đến nhận thửa đất như hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông S1 là người làm thủ tục đăng ký biến động thửa đất đứng tên anh là Hoàng Thanh L1.

Sau đó, anh có đứng tên ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại ngân hàng TMCP phát triển thành phố H- chi nhánh H5 và thế chấp thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Mọi thủ tục vay vốn tại ngân hàng ông S1 là người trực tiếp làm, ông chỉ ký theo yêu cầu của cán bộ ngân hàng và ông S1. Anh có ký giấy nhận nợ ngân hàng số tiền 1.800.000.000đ.

Sau khi hoàn thiện thủ tục vay tiền thì toàn bộ số tiền vay chuyển vào tài khoản của anh. Sau đó, từ tài khoản của anh chuyển vào tài khoản của ai anh không nhớ vì thời gian đã lâu.

Hàng tháng anh không trả lãi cho ngân hàng vì anh chỉ là người đứng tên vay hộ ông S1. Còn ai đóng tiền thì anh không biết. Anh khẳng định anh chỉ được ông S1 nhờ đứng tên trên thửa đất để thế chấp vay vốn hộ ông S1 tại ngân hàng chứ không nhận chuyển nhượng thật thửa đất. Toàn bộ số tiền vay ông S1 sử dụng như thế nào anh không biết. Do ông S1 không thanh toán trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng dẫn đến việc ngân hàng khởi kiện tại Tòa án.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng anh có quan điểm là ông S1 phải có trách nhiệm trả ngân hàng để rút sổ ra trả lại cho anh S. Nếu ông S1 không trả nợ ngân hàng anh đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để ngân hàng phát mại thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là công ty cổ phần T do đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 17/3/2023, giữa ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (sau đây gọi tắt là ngân hàng) với ông Hoàng Thanh L1 có ký một hợp đồng hạn mức tín dụng số 4586/23MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4586/MB/HĐTD/KUNN01. Theo nội dung hợp đồng này ngân hàng cho ông L1 vay số tiền 1.800.000.00đ; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ gia công cơ khí; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 18/3/2023 đến ngày 17/3/2024; lãi suất trong hạn quy định tại từng khế ước nhận nợ, cụ thể: 13%/1 năm cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm và có thể được ngân hàng điều chỉnh theo quy

định của ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của ngân hàng N trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo khoản vay giữa ngân hàng và ông Hoàng Thanh L1 ký một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 631/2023, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2023. Theo đó, ông L1 thế chấp cho ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 284958 ngày 24/12/2021; cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023. Tài sản đã được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng thì ông L1 mới trả được cho ngân hàng số tiền lãi là: 165.190.685đ còn tiền gốc ông L1 chưa trả được đồng nào. Mặc dù ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần xong ông L1 vẫn không trả. Do vậy, công ty cổ phần D khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông L1 trả cho công ty cổ phần D tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2025 là: 2.318.756.952đ, trong đó nợ gốc: 1.800.000.000đ; lãi trong hạn: 69.170.526đ; lãi quá hạn và tiền chậm trả lãi: 449.586.426đ. Và ông L1 phải trả cho công ty cổ phần D các phần nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 23/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ đối với số dư nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong các hợp đồng tín dụng, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết.

Kể từ ngày bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Thanh L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh như trên thì công ty cổ phần D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021. Cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Hoàng Thanh L1 đối với công ty cổ phần D sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, công ty cổ phần D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm

quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Thanh L1 để thu hồi số tiền còn nợ theo bản án/quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty cổ phần D không đồng ý vì khi ông L1 ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng thì tài sản mà ông L1 thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật; trước khi nhận thế chấp tài sản của ông L1 ngân hàng đã tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp đầy đủ theo quy định của pháp luật. Khi ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản ông S là người dẫn cán bộ của ngân hàng đi thẩm định và ông S còn ký tên vào biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản của ngân hàng. Do đó, ngân hàng đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng C trình bày: Ngày 08/3/2023, văn phòng có thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Khắc S với ông Nguyễn Tràng S1, số công chứng 483, quyển số 01/2023/TP/CC- SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, quyền sử dụng thửa đất số 447, tờ bản đồ 23 tại T, Y, Bắc Ninh đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP V, chi nhánh B. Văn phòng C đã thực hiện công chứng văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thế chấp số công chứng 0231, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2022; Các bên tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích của giao dịch là thực hiện các công việc trong quyền sử dụng đất không thuộc điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đủ điều kiện thỏa mãn quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về "Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự". Các bên tham gia giao dịch thực hiện và xuất trình đúng hồ sơ, thủ tục công chứng theo Điều 41 Luật công chứng 2014; Công chứng viên thực hiện việc công chứng đã kiểm tra kỹ hồ sơ, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền đó cho các bên tham gia theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật công chứng 2014. Do đó, việc công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Hoàng Thanh L1: Ngày 13/3/2023, văn phòng có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Hoàng Thanh L1 đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23 địa chỉ xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Khắc S, số công chứng 510, quyển số 01/2023/TP/CC- SCC/HĐGD. Văn phòng đã thực hiện công chứng văn bản theo

đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chủ sử dụng đất tại thời điểm công chứng là ông Nguyễn Khắc S do nhận tặng cho. Căn cứ khoản 1 Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 thì ông Nguyễn Khắc S là chủ sở hữu duy nhất thửa đất. Do đó, bên chuyển nhượng ông Nguyễn Khắc S có toàn quyền thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm công chứng ông Nguyễn Tràng S1 xuất trình hợp đồng ủy quyền gốc có chứng nhận công chứng. Hợp đồng ủy quyền có đủ giá trị pháp lý theo Điều 5 Luật công chứng 2014. Theo hợp đồng ủy quyền ông Nguyễn Khắc S đã ủy quyền cho ông Nguyễn Tràng S1 để thực hiện các công việc của chủ sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 187; Điều 191; Điều 195 Bộ luật dân sự 2015. Các bên tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích của giao dịch là thực hiện các công việc trong quyền sử dụng đất không thuộc điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đủ điều kiện thỏa mãn quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên tham gia giao dịch thực hiện và xuất trình đúng hồ sơ, thủ tục công chứng theo Điều 41 Luật công chứng 2014. Do đó, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng của văn phòng công chứng là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật.

Do điều kiện công việc nên văn phòng xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

+ *Văn phòng C trình bày*: Ngày 17/3/2023, tại văn phòng công chứng, ông Hoàng Thanh L1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4586/23MB/HĐBĐ với ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Tài sản thế chấp cụ thể là thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ284958 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021 mang tên Nguyễn Khắc S và đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023 theo hồ sơ số 002739.CN.2739. Hợp đồng thế chấp được ký kết tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đã làm thủ tục đăng ký chữ ký, mẫu dấu và đã ký trước vào hợp đồng. Công chứng viên đã đối chiếu chữ ký, mẫu dấu trên hợp đồng và nhận thấy trùng khớp với mẫu chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại tổ chức hành nghề công chứng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Hoàng Thanh L1 là hoàn toàn hợp pháp, nguồn gốc sử dụng là do ông Hoàng Thanh L1 nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất từ ông Nguyễn Khắc S. Các bên đã giao nộp các giấy tờ pháp lý bao gồm phiếu yêu cầu công chứng; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản sao căn cước công dân của ông L1; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông L1. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng cùng hồ sơ công chứng do khách hàng cung cấp, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đối chiếu các loại giấy tờ pháp lý có liên quan, đã giải thích rõ toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ông Hoàng Thanh L1 hoàn toàn đồng ý và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng để làm bằng chứng. Do đó, văn phòng công chứng đã tiến hành chứng nhận bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Từ những phân tích trên văn phòng cho rằng không có căn cứ để tuyên bố văn bản công chứng số công chứng 631/2023, quyển số 01-TP/CC- SCC/HĐGD vô hiệu.

Văn phòng công chứng xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải cũng như các phiên tòa xét xử.

+ *Ông Nguyễn Tràng S1 trình bày*: Ông và ông S chỉ là quan hệ bạn bè. Ngày 08/3/2023, giữa ông và anh S có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ủy quyền cho ông thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi ký hợp đồng, ông chuyển nhượng cho anh Hoàng Thanh L1 thửa đất này. Lý do ông làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Hoàng Thanh L1 thửa đất là vì ông không thích đứng vay ngân hàng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh L1 ông có nói chuyện với ông S và ông S đồng ý với ông nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng với anh L1. Sau khi anh L1 được đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh L1 đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ngân hàng TMCP phát triển thành phố H để vay tiền. Toàn bộ số tiền anh L1 được nhận từ ngân hàng A L1 đưa cho ông. Còn trước đó, ông đã chuyển cho ông S một số tiền nhưng cụ thể là bao nhiêu ông không nhớ. Lý do ông chuyển tiền cho ông S là giữa ông và ông S thỏa thuận ông S ủy quyền cho ông để vay ngân hàng và nếu vay được hai anh em cùng sử dụng số tiền vay này. Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ngân hàng ông đề nghị ngân hàng cho ông có thời gian thu xếp tiền để trả cho ngân hàng. Thời gian trong vòng 6 tháng ông và ông S sẽ lo tiền trả cho ngân hàng.

Giữa ông và ông S có một thỏa thuận vay tiền. Với thỏa thuận vay tiền nay ông cho ông S vay số tiền 1.871.000.000đ. Và ông S đồng ý cho ông được vay ngân hàng với số tiền cao hơn số tiền ông S đã vay ông nhưng nếu ông vay được

ngân hàng nhiều hơn số tiền ông S vay ông thì số tiền này ông sẽ phải trả cho ngân hàng.

+ *Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H*: Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh đã có công văn yêu cầu ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H có văn bản cử người tham gia tố tụng trong vụ án cũng như có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên hợp đồng thế chấp số 4586/23MB/HĐMB ngày 17/3/2023 giữa ông Hoàng Thanh L1 và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H được công chứng tại văn phòng C số công chứng: 631/2023 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu cung cấp hồ sơ liên quan đến hợp đồng thế chấp này. Tuy nhiên, ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H chỉ cung cấp cho Tòa án các tài liệu liên quan đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng với ông Hoàng Thanh L1 cũng như hợp đồng mua bán nợ giữa ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H với công ty cổ phần D mà không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/5/2025 của Hội đồng định giá xác định: Thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 có giá 15.000.000đ/1m^2. Thửa đất có giá là: 3.075.000.000đ. Đối với các tài sản trên đất có giá trị không đáng kể và các đương sự không đề nghị định giá nên Hội đồng xét xử không tiến hành định giá.

Tại phiên toà:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án: Tuyên hợp đồng ủy quyền công chứng số: 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 510 ngày 13/03/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Tràng S1 với ông Hoàng Thanh L1 được công chứng tại văn phòng C đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu; Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 4586/23MB/HĐBĐ ngày 17/3/2023 giữa ông Hoàng Thanh L1 và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H được công chứng tại văn phòng C số công chứng: 631/2023 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; Tuyên hủy cập nhật biến động tại trang 03 ngày 15/03/2023: Chuyển nhượng cho ông Thanh L1, sinh năm: 1989, CCCD số: 034089022958, địa chỉ thường trú: Tổ G,

phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La theo hồ sơ số: 002739.CN.2739 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/12/2021.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn không yêu cầu Toà giải quyết vì không có việc chuyển nhượng, không có việc nhận tiền, giao nhà, giao đất.

Đối với yêu cầu trả anh Nguyễn Tràng S1 số tiền là 935.500.000đ nay nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

+ Bị đơn là anh Hoàng Thanh L1 vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do hiện anh không có khả năng trả nợ ngân hàng nên anh đồng ý bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng để ngân hàng phát mại thu hồi nợ. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu anh không yêu cầu Toà giải quyết.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần D do người đại diện theo ủy quyền lại: Giữ nguyên toàn bộ yêu cầu độc lập đề nghị Toà án buộc anh Hoàng Thanh L1 phải trả công ty số tiền gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2025 là 2.376.340.169đ; trong đó, tiền gốc là: 1.800.000.000đ, lãi trong hạn là 69.170.526đ, lãi quá hạn là 495.867.945đ; lãi chậm trả lãi: 11.296.340đ.

Buộc ông Hoàng Thanh L1 tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh tính kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ đối với số dư nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong các hợp đồng tín dụng, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Thanh L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh như nêu trên thì công ty cổ phần D có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 474, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 tại địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở T cấp ngày 24/12/2021. Cập nhật mang tên ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023

Đại diện VKSND khu vực 7- Bắc Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đều chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự trừ ông S1 không chấp hành đúng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147 BLTTDS; các Điều 116, 117, 317, 318, 463, 465, 466, 468 BLDS; các Điều 100, 103, 210 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/UBTVQH:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Khắc S.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty H.

Đình chỉ yêu cầu của ông S, bà M về việc ông S, bà M sẽ trả ông S1 số tiền 935.500.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần D.

Buộc anh Hoàng Thanh L1 phải trả Công ty cổ phần D số tiền gốc và lãi tính đến ngày 23/9/2025 là 2.376.340.169 đồng; trong đó, tiền gốc là: 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 69.170.526 đồng, lãi quá hạn là 495.867.945 đồng; lãi chậm trả là: 11.296.340 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2025 ông L1 tiếp tục phải chịu lãi suất theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến thanh toán xong toàn bộ số nợ.

Trường hợp ông L1 không thanh toán trả cho công ty cổ phần D thì công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên phát mại tài sản ông L1 đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

- Quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Khắc S và yêu cầu độc lập của công ty cổ phần dịch vụ thương mại Hồng Ngọc Việt Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là anh Hoàng Thanh L1 có hộ khẩu thường trú tại phường T, tỉnh Sơn La. Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trong vụ án có địa chỉ tại

xã T, tỉnh Bắc Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh giải quyết là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quyền khởi kiện của công ty cổ phần D: Ngày 25/12/2024, giữa ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H và công ty cổ phần T có ký với nhau một hợp đồng mua bán nợ số: 0131.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV. Theo nội dung hợp đồng này thì ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H bán toàn bộ khoản nợ của ông Hoàng Thanh L1 cho công ty cổ phần D. Do đó, khi ông L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì công ty cổ phần D có quyền khởi kiện yêu cầu ông L1 trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của anh Nguyễn Khắc P, anh Nguyễn Khắc H4 đều xác định không có đóng góp gì vào việc tôn tạo, giữ gìn thửa đất cũng như tài sản trên đất nên Tòa án không đưa anh H4, anh P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng C, văn phòng C đã có văn bản đề nghị được vắng mặt. Anh Nguyễn Tràng S1 đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không có mặt và không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về nội dung:*

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Khắc S đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 510 ngày 13/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Tràng S1 với ông Hoàng Thanh L1 được công chứng tại văn phòng C đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp số 4586/23MB/HĐBĐ ngày 17/3/2023 giữa ông Hoàng Thanh L1 và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H được công chứng tại văn phòng C số công chứng 631/2023 quyển số 01- TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: Xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu; tuyên hủy cập nhật biến động tại trang 03 ngày 15/3/2023: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1989, CCCD số: 034089022958; địa chỉ thường trú: Tổ G, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La của hồ sơ số: 002739 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/12/2021.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Vợ chồng ông S, bà M trả cho ông Nguyễn Tràng S1 số tiền 935.500.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

* Đối với đề nghị: Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08/3/2023, ông Nguyễn Khắc S ký hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Tràng S1. Theo nội dung quy định tại Điều 2 của hợp đồng ủy quyền về phạm vi ủy quyền thì ông S ủy quyền cho ông S1 được quyền: Quản lý, sử dụng thửa đất; quản lý giấy chứng nhận thửa đất theo đúng mục đích sử dụng; liên hệ với ngân hàng tất toán toàn bộ khoản vay của ông S, nhận bàn giao giấy chứng nhận cùng toàn bộ hồ sơ xóa thế chấp, liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp hồ sơ xóa thế chấp và nhận kết quả xóa thế chấp; ông S được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp... quyền sử dụng đất của ông S đối với thửa đất và thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện trong các quy định của pháp luật. Theo nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày lý do nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho ông S1 đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vì thời điểm đó ông S đang có nợ xấu tại ngân hàng nên ông S không thể vay tiền được nên ủy quyền để ông S1 làm thủ tục vay với ngân hàng. Ông S1 thừa nhận giữa ông và ông S có ký hợp đồng ủy quyền với mục đích để ông đứng vay tiền ngân hàng. Như vậy, có thể thấy tại thời điểm ông S và ông S1 ký hợp đồng ủy quyền thì hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký hợp đồng là tự nguyện. Các nội dung, điều khoản trong hợp đồng đều phù hợp quy định của pháp luật. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông S đề nghị tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu là không có căn cứ.

* Đối với đề nghị: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 510 ngày 13/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S, đại diện ủy quyền ông Nguyễn Tràng S1 với ông Hoàng Thanh L1 được công chứng tại văn phòng C đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo phạm vi hợp đồng ủy quyền ông S1 đã chuyển nhượng thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc S vào ngày 24/12/2021 cho ông Hoàng Thanh L1 để nhờ ông L1 đứng tên tại ngân hàng. Ông L1 cũng thừa nhận ông và ông S1 có quen biết nhau, sau đó ông S1 có nhờ ông đứng tên hộ thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Mọi thủ tục chuyển nhượng cũng như đăng ký biến động người đứng tên trên thửa đất ông L1 không làm mà do ông S1 làm. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 và anh L1 là có thật nhưng giữa các bên không có việc mua bán, không có việc giao nhận tiền mà việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích nhờ ông L1 đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Việc này phù hợp với thỏa thuận giữa gia đình ông S và ông S1 trong hợp đồng ủy quyền và trên thực tế ông L1 đã thế chấp thửa đất để vay vốn ngân hàng. Ông S biết, đồng ý và không có ý kiến gì. Do đó, yêu cầu này của ông S là không có căn cứ để chấp nhận.

+ Đối với đề nghị: Tuyên hủy cập nhật biến động tại trang 03 ngày 15/3/2023: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1989, CCCD số: 034089022958; địa chỉ thường trú: Tổ G, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La của hồ sơ số: 002739 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 24/12/2021. Như đã phân tích ở trên, việc ông Nguyễn Tràng S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hoàng Thanh L1 đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh không vô hiệu nên yêu cầu này của ông S là không có căn cứ chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu của ông S về việc vợ chồng ông S, bà M trả cho ông Nguyễn Tràng S1 số tiền 935.500.000đ. Tại phiên tòa nguyên đơn là ông S xin rút yêu cầu này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông S nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này. Đương sự được quyền khởi kiện lại và sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đã được giải thích rõ về nội dung này nhưng không có đương sự nào có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra giải quyết.

Đối với tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại giữa gia đình ông S và anh S1 nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

**** Xét yêu cầu độc lập của công ty cổ phần D, Hội đồng xét xử thấy:***

- Đối với hợp đồng tín dụng được ký giữa ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H và ông Hoàng Thanh L1: Ngày 17/3/2023, giữa ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (sau đây gọi tắt là ngân hàng) với ông Hoàng Thanh L1 có ký một hợp đồng hạn mức tín dụng số 4586/23MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4586/MB/HĐTD/KUNN01. Theo nội dung hợp đồng này ngân hàng cho ông L1 vay số tiền 1.800.000.00đ; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ gia công cơ khí; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 18/3/2023 đến ngày 17/3/2024; lãi suất trong hạn quy định tại từng khế ước nhận nợ, cụ thể: 13%/1 năm cố định trong 3 tháng kể từ ngày giải ngân sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm và có thể được ngân hàng điều chỉnh theo quy định của ngân hàng trên cơ sở phù hợp với quy định của ngân hàng N trong từng thời kỳ. Hợp đồng này được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện. Hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật. Do số nợ của ông L1 ngân hàng đã bán cho công ty cổ phần D nên khi ông L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì công ty cổ phần D có quyền khởi kiện ông L1 yêu cầu trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần D về việc buộc ông Hoàng Thanh L1 phải trả cho công ty cổ phần T tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 2.376.340.169đ; trong đó, tiền gốc là: 1.800.000.000đ, lãi trong hạn là 69.170.526đ, lãi quá hạn là 495.867.945đ, lãi chậm trả lãi: 11.296.340đ.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 631/2023, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2023 được ký giữa ngân hàng với ông Hoàng Thanh L1 Hội đồng xét xử thấy: Theo ông L1 cũng như ông S1 trình bày thì ông L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh với ông S1 chỉ với mục đích để ông L1 đứng tên trên hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Giữa hai ông không có việc giao nhận tiền cũng như giao nhận đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì ngân hàng có xem xét tài sản thế chấp, có lập chứng thư thẩm định giá bất động sản, ông S là người ký vào biên bản xem xét hiện trạng bất động sản. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1 cung cấp cho ngân hàng thì ông L1 đang là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, hợp đồng thế chấp được ký kết tự nguyện bởi

người có thẩm quyền và không trái với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y. Do vậy, trong trường hợp này, ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên cần chấp nhận đề nghị của ngân hàng về việc trong trường hợp ông Hoàng Thanh L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh như nêu trên thì công ty cổ phần D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021. Cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận nguyên đơn đã nộp 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không phải chịu án phí do yêu cầu độc lập được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 218, 244, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 100, 103, 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ các Điều 116, 117, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 470, 500, 501, 502, 503, 562 BLDS năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án, lệ phí tòa án, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Bác yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 483 ngày 08/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S và ông Nguyễn Tràng S1 được công chứng tại văn phòng C vô hiệu.

1.2. Bác yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 510 ngày 13/3/2023 giữa ông Nguyễn Khắc S, đại diện ủy quyền

ông Nguyễn Tràng S1 với ông Hoàng Thanh L1 được công chứng tại văn phòng C đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu.

1.3. Bác yêu cầu tuyên hủy cập nhận biến động tại trang 03 ngày 15/3/2023: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1, sinh năm 1989, CCCD số: 034089022958; địa chỉ thường trú: Tổ G, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La của hồ sơ số: 002739 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở T cấp ngày 24/12/2021.

1.4. Bác yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp số 4586/23MB/HĐBĐ ngày 17/3/2023 giữa ông Hoàng Thanh L1 và ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H được công chứng tại văn phòng C số công chứng 631/2023 quyển số 01- TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 23, diện tích 205m^2 địa chỉ: Xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

2.1. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Khắc S, bà Nguyễn Thị M về yêu cầu ông S, bà M trả ông Nguyễn Tràng S1 số tiền 935.500.000đ.

Đương sự được quyền khởi kiện lại và sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty cổ phần D.

- Buộc ông Hoàng Thanh L1 phải trả công ty cổ phần D tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 23/9/2025 theo Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 4586/23MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4586/MB/HĐTD/KUNN01 ngày 17/3/2023 là 2.376.340.169đ, trong đó nợ gốc là: 1.800.000.000đ, lãi trong hạn là: 69.170.526đ; lãi quá hạn: lãi quá hạn là 495.867.945đ, lãi chậm trả lãi: 11.296.340đ.

(Theo Thông báo xác nhận dư nợ ngày 23/9/2025 của công ty cổ phần D).

Kể từ ngày 24/9/2025, ông Hoàng Thanh L1 tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ công ty cổ phần D.

Nếu ông Hoàng Thanh L1 không trả nợ đầy đủ cho công ty cổ phần D thì công ty cổ phần D có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Hoàng Thanh L1 đã thế chấp tại ngân hàng để công ty cổ phần D thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của

thửa đất số 447, tờ bản đồ 23, diện tích 205m^2 tại xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 284958, số vào sổ cấp GCN: CS 13390 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/12/2021. Cập nhật chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh L1 ngày 15/3/2023.

Trường hợp phát mại tài sản trên không đủ thanh toán toàn bộ khoản vay thì ông L1 tiếp tục phải thanh toán số tiền còn nợ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Khắc S phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông S đã nộp 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

5. Án phí:

5.1. Ông Nguyễn Khắc S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Xác nhận ông S đã nộp 20.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số 0000898 ngày 09/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong. Hoàn trả ông S 20.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

5.2. Ông Hoàng Thanh L1 phải chịu 79.526.800đ (đã làm tròn số) án phí sơ thẩm.

5.3. Hoàn trả công ty cổ phần D 38.255.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000930 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

6. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án này 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bắc Ninh;*
- *VKSND tỉnh Bắc Ninh;*
- *VKSND KV7;*
- *THADS tỉnh Bắc Ninh (PTHADSKV7);*
- *Các đương sự.*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Ngô Thị Thu Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**