

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 107/2025/DS-PT

Ngày: 16 -5-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Phụng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 03 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2025/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 68/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (V).

Trụ sở: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Phan Văn Dũng E, Nguyễn Thảo T và Nguyễn Hồng T1 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1, (ông Phan Văn Dũng E có mặt tại Tòa).

Địa chỉ: Tầng F Tòa nhà P, số B U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ T2, sinh năm 1980.

Trú tại: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Văn T3, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số B P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ I, khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

3.3. Ông Lê Thái T4, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

3.4. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số A, đường B tháng I, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, (xin vắng mặt).

3.5. Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Đường N, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (V) là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) (viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Vũ T2 thông qua hợp đồng tín dụng số 7955000.20 ngày 02/3/2020 với nội dung ông Nguyễn Vũ T2 vay số tiền 1.100.000.000 đồng, mục đích vay tài trợ mua bất động sản tại thửa đất 1385, tờ bản đồ số 9 tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 10,6%/năm (lãi suất này là lãi suất ưu đãi so với lãi suất thông thường (lãi suất cơ bản + biên độ 4,1%/năm) và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 4,1%/năm. Thời gian trả nợ gốc ngày 02 hàng tháng, kì trả đầu tiên ngày 02/4/2020 với số tiền 3.667.000 đồng, tháng cuối trả số tiền 3.567.000 đồng. Ngày 18/3/2020, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Vũ T2 số tiền vay trên, theo kế ước nhận nợ số 7955000. Để đảm bảo cho khoản vay ông Nguyễn Vũ T2 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 1385, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS15914 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 27/12/2019 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2020 đứng tên Nguyễn Vũ T2. Tài sản này thế chấp tại Ngân hàng V theo hợp

đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1541376.20 ngày 17/3/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1030, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 17/3/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Vũ T2 đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 02/01/2021 do không thực hiện việc trả nợ gốc và nợ lãi đúng kỳ hạn. Đến ngày 02/01/2021, khoản vay của ông Nguyễn Vũ T2 đã chuyển sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 16/9/2024, ông Nguyễn Vũ T2 đã trả được 114.581.518 đồng (trong đó gốc 33.003.000 đồng, nợ lãi 81.578.518 đồng). Hiện nay còn nợ gốc 1.066.997.000 đồng và nợ lãi (lãi trong hạn 19.220.121 đồng, lãi quá hạn 720.778.164 đồng) với tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 1.806.995.285 đồng.

Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 1.066.997.000 đồng và nợ lãi (lãi trong hạn 19.220.121 đồng, lãi quá hạn 720.778.164 đồng) với tổng số tiền 1.806.995.285 đồng, kể từ ngày 17/9/2024 bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 có nghĩa vụ trả nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký và thỏa thuận với Ngân hàng. Trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1541376.20 ngày 17/3/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1030, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 17/3/2020 để thu hồi nợ. Nếu tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì ông T2 phải có nghĩa vụ trả đến khi hết nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Văn T3 yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 193, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D, Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2139681.20 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Vũ T2, số công chứng 1030, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long thì Ngân hàng không thống nhất. Bởi, khi Ngân hàng cho bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 vay tín dụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thẩm định tài sản thế chấp của ông T2 cũng như các thủ tục khác và không có ý kiến đối với vật kiến trúc trên đất là 02 nền mộ trên đất nhận thế chấp. Đối với giá trị tài sản đảm bảo cho việc thế chấp thì Ngân hàng cho khách hàng vay phải đảm bảo 70% giá trị tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn T3 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 14/01/2020 ông Dương Văn T3 có vay tiền của ông Lê Thái T4 với số tiền 100.000.000 đồng để giữ niềm tin thì ông T4 yêu cầu ông T3 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 giữ,

đồng thời phải ký hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Thị Diệu H nhưng ông T3 không biết cụ thể nội dung trong hợp đồng ủy quyền và cũng không biết bà H là như thế nào, nếu ông T3 không ký thì không được vay tiền từ ông T4. Đến ngày 15/01/2020, thì bà H đã ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông T3 đứng tên sang ông Nguyễn Vũ T2 và sau đó ông T2 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng. Toàn bộ diễn biến sự việc trên thì ông T3 không biết nhưng đến khi Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định tài sản đang tranh chấp giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Vũ T2 thì ông T3 mới biết được sự việc. Để đảm bảo quyền lợi cho ông T3 nên ông yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 193, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C; Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2139681.20 giữa Ngân hàng) với ông Nguyễn Vũ T2, số công chứng 1030, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long. Ông đồng ý trả cho ông Lê Thái T4 số tiền 100.000.000 đồng đã vay.

Do trong quá trình tố tụng tại Tòa án ông Lê Thái T4 không có mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông T4 đối với khoản vay giữa các bên nên ông T3 rút lại yêu cầu giải quyết số tiền 100.000.000 đồng với ông T4 và sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu. Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản trình bày: Việc tiếp nhận các giao dịch của các bên giao kết hợp đồng (ông Dương Văn T3, bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Nguyễn Vũ T2) và việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long có văn bản trình bày: Văn phòng có tiếp nhận và chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1030, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Vũ T2 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Lê Thái T4 được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt nên không có văn bản trình bày trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.066.997.000 đồng và nợ lãi (lãi trong hạn 19.220.121 đồng, lãi quá hạn

720.778.164 đồng) với tổng số tiền 1.806.995.285 đồng (một tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng) theo hợp đồng tín dụng số 7955000.20 ngày 02/3/2020 tạm tính đến ngày 16/9/2024, kể từ ngày 17/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 phải tiếp tục thực hiện việc trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng đã ký cho đến khi xong khoản nợ.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1541376.20 ngày 17/3/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1030, quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 17/3/20250.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T3: Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 193, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 tại Văn phòng C; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 210, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2020 tại Văn phòng C. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2139681.20 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Vũ T2, số công chứng 1030, quyền 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/3/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long.

Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án nên không xem xét. Dành cho đương sự quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

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

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 1541376.20 ngày 17/03/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1030, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C2, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 17/03/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ T2 và Ngân hàng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm,

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:* Trường hợp ông T3 rút yêu cầu độc lập thì nguyên đơn đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và rút yêu cầu kháng cáo để chuyển đơn đến Cơ quan điều tra xem xét, giải quyết.

Nếu ông T3 không đồng ý rút yêu cầu độc lập thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với các lý do: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng, việc thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm

quyền. Mặt khác, về thủ tục thế chấp, Ngân hàng đã thông qua tổ chức thẩm định giá là công ty TNHH T6 để thẩm định giá tài sản.

- *Người đại diện theo ủy quyền cho ông Dương Văn T3 cho rằng:* Hiện trạng nhà được chụp trong hồ sơ thẩm định giá của Ngân hàng là không phải căn nhà trên phần đất tranh chấp của ông T3. Hơn nữa, ngoài căn nhà thì trên đất còn hơn chục ngôi mộ, cây trồng của ông T3. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản nhưng không tiến hành xác minh nên không được xác định là ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Để đảm bảo cho khoản vay 1.100.000.000 đồng của ông Nguyễn Vũ T2 theo hợp đồng tín dụng 7955000.20 ngày 02/3/2020, Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 1385, tờ bản đồ số 9 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS15914 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 27/12/2019 cập nhật chuyển nhượng ngày 20/01/2020 đứng tên Nguyễn Vũ T2, hai bên lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và được công chứng số 1030, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 17/3/2020 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1541376.20 ngày 17/3/2020.

[2.2]. Mặc dù, quyền sử dụng đất ông T2 đem đi thế chấp cho Ngân hàng vừa được đăng ký biến động sang tên cho ông T2. Tuy nhiên, phần đất trên vẫn do ông T3 quản lý, trên đất còn có tài sản là nhà cửa, mồ mã và cây trồng của ông T3. Ngân hàng không tiến hành xác minh để xác định ông T2 có phải là chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên hay chưa, phần đất có tranh chấp hay không mà chỉ thông qua việc Công ty trách nhiệm hữu hạn T6 tiến hành thẩm định giá ngày 25/02/2020 để cho vay nên Ngân hàng không được xem là ngay tình nếu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang ông T2 bị vô hiệu.

[2.3]. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc đất và giao dịch chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Vũ T2 thấy rằng phần đất Ngân hàng nhận thế chấp là của ông Dương Văn T3, ông T3 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15914 cấp ngày 27/12/2019. Từ khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, ông T3 là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất. Căn cứ vào biên thỏa thuận vay tiền giữa ông T3 và ông Lê Thái T4 do ông T3 cung cấp nội dung thể hiện ông T3 vay của ông T4 số tiền 100.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay ông T3 phải lập ủy quyền định đoạt phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Diệu H và dùng hợp đồng ủy quyền này để cầm cố cho ông T4. Theo nội dung tờ thỏa thuận vay tiền xác định rõ hợp đồng ủy quyền chỉ mục đích cầm cố cho khoản vay 100.000.000 đồng của ông T3 vay của ông T4, không có mục đích khác. Ông T4 đã ký vào biên bản thỏa thuận và đồng thời ông T3 giao cho ông T4 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của T3.

Như vậy, mặc dù nội dung của hợp đồng ủy quyền có nội dung người nhận ủy quyền bà H có quyền được định đoạt quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không được giữ hợp đồng ủy quyền cũng như không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai văn bản này ông T3 giao cho ông T4 giữ và ông T4 đã ký nhận chịu trách nhiệm với ông T3. Mặt khác, ông T3 thỏa thuận với ông T4 là người có trách nhiệm giữ hợp đồng ủy quyền về giới hạn nội dung ủy quyền chỉ nhằm mục đích cầm cố cho ông T4 để vay tiền. Như vậy, với việc thỏa thuận như trên, bà H không thể nào thực hiện được theo nội dung văn bản ủy quyền.

Tuy nhiên sau đó, không biết lý do gì bà H đã có hợp đồng ủy quyền cũng như có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Vũ T2. Việc chuyển nhượng ông T3 không hay biết. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T2 đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Quá trình giải quyết vụ án, ông T4, bà H, ông T2 được triệu tập tham gia nhưng đều vắng mặt. Tòa án cũng không thể tiến hành lấy lời khai do những người này thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú.

Từ các tình tiết của vụ án nêu trên có dấu hiệu của yếu tố hình sự nhưng cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra để làm rõ có hay không việc thông đồng giữa ông T4, bà H, ông T2 nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T3 và Ngân hàng để xử lý theo quy định của pháp luật mà đã giải quyết tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để từ đó không chấp nhận yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về

“*tranh chấp hợp đồng thế chấp*” và đối với phần giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về “*tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Do phần giải quyết “*tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” bị hủy nên Hội đồng xét xử phúc chưa xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với phần bản án bị hủy được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Người kháng cáo được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6]. Các phần khác của bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 99, 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “*tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” và đối với phần giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về “*tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (V) về tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Nguyễn Vũ T2.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.066.997.000 đồng và nợ lãi (lãi trong hạn 19.220.121 đồng, lãi quá hạn 720.778.164 đồng) với tổng số tiền 1.806.995.285 đồng (một tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng) theo hợp đồng tín dụng số 7955000.20 ngày 02/3/2020 tạm tính đến ngày 16/9/2024, kể từ ngày

17/9/2024 bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 phải tiếp tục thực hiện việc trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng đã ký đến khi xong nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với phần bản án có hiệu lực pháp luật:

Bị đơn ông Nguyễn Vũ T2 phải chịu án phí dân sự số tiền 66.209.859 đồng (sáu mươi sáu triệu, hai trăm lẻ chín nghìn, tám trăm năm mươi chín đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.435.000 đồng (hai mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007951 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm liên quan đến phần bản án bị hủy được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Q1 không phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0007377 ngày 24/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

5. Về chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập xem xét có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 16 tháng 5 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện P, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ