

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 349/2025/DS-PT

Ngày 11-12-2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy
quyền, đòi giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản khác gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy và ông Lưu Hữu Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 343/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Thanh S, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp C Trong C, đặc khu P, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1999; nơi cư trú: Thôn Â, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố Â, phường T, tỉnh Đắk Lắk) (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Trị) (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành H, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Mỹ T1, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số A, đường V, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số A, đường V, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang) (có mặt).

2.2. Bà Mai Thị Hoàng Kim Q, sinh năm 1987; nơi cư trú: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là ấp Đ, xã C, tỉnh An Giang); địa chỉ liên lạc: Số C, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C, đường L, phường L, tỉnh An Giang) (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C1, tỉnh An Giang); địa chỉ: Số B, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là số B, đường N, khu phố E D, đặc khu P, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Vũ Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2025 của nguyên đơn ông Vũ Thanh S, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thu H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày:* Ông Vũ Thanh S và bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 có quen biết nên các ngày 23/9/2022, ngày 27/10/2022 ông S có cho bà Q vay tiền. Trong thời gian vay, bà Q, bà T1 vi phạm nghĩa vụ nên ông S khởi kiện yêu cầu bà T1, bà Q liên đới trách nhiệm trả tiền vốn 1.070.370.000đ; tiền lãi phát sinh (tạm tính từ ngày vay đến 27/02/2025) với mức lãi suất 1,67%/tháng, thành tiền 260.500.000 đồng; yêu cầu công nhận Hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa ông S với bà Q, bà T1 đối với khoản vay 1.100.000.000đ được thể hiện dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, ký ngày 27/9/2022; tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, được ký ngày 27/9/2022 được ký kết giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Mỹ T1 với bên nhận ủy quyền là ông Vũ Thanh S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn do bà H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Ông S yêu cầu bà Q trả số tiền vốn, lãi là 1.478.000.000đ. Trong đó, tiền vốn tổng cộng là 1.042.000.000đ; tiền lãi trong hạn, quá hạn tổng cộng là 436.000.000đ.

- Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà T1 về các yêu cầu, cụ thể:

+ Số tiền vốn 28.370.000đ (1.070.370.000đ – 1.042.000.000đ); trách nhiệm liên đới trả tiền vốn, lãi của bà T1 đối với ông S.

+ Công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa ông S với bà Q, bà T1 thể hiện dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, ngày 27/9/2022.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, ngày 27/09/2022 tại Văn phòng C, giữa bà T1 với ông S.

** Bị đơn bà Nguyễn Mỹ T1 trình bày:* Bà T1 và bà Q là bạn bè thân thiết nên tháng 9/2022, bà Q vay tiền của ông S 800.000.000đ và để làm tin, bà T1 và ông S thỏa thuận ký kết Hợp đồng ủy quyền số 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Trong đó, bà T1 ủy quyền 02 quyền sử dụng đất tại T, Chợ M của bà cho ông S là để làm tin. Theo yêu cầu của ông S, bà T1 không đồng ý, do việc ký hợp đồng là giả tạo, không có thật, nhằm che giấu giao dịch vay mượn. Lẽ ra, hai bên lập hợp đồng thế chấp, phải được lập thành văn bản, công chứng chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nhưng các bên không thực hiện. Do đó, bà T1 có yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Buộc ông S trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp CS00866, ngày 30/6/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01848, ngày 09/6/2020 đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp mang tên Nguyễn Mỹ T1.

** Bị đơn bà Mai Thị Hoàng Kim Q trình bày:*

Tháng 9/2022, bà vay của ông S số tiền 800.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Ông S chuyển khoản vào các ngày 23/9/2022 số tiền 100.000.000đ, ngày 27/9/2022 số tiền 400.000.000đ, cùng ngày 27/9/2022 số tiền 260.000.000đ, có trừ 40.000.000đ tiền lãi. Để làm tin, ngay ngày 27/9/2022, bà T1 và ông S ký kết Hợp đồng ủy quyền công chứng 14722, bảo đảm số tiền vay của bà Q.

Do cần tiền xây dựng nhà hàng nên bà Q vay thêm của ông S 300.000.000đ, lãi suất 6%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Ông S chuyển khoản 03 lần với tổng số tiền 282.000.000đ, chuyển khoản vào các ngày 25/10/2022 số tiền 182.000.000đ, ngày 27/10/2022 số tiền 60.000.000đ và số tiền 40.000.000đ. Tổng số tiền vay 1.100.000.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện về trả số tiền gốc và tiền lãi, bà T1 xác định: Căn cứ khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì lãi suất các bên thỏa thuận

không được vượt quá 20%/năm, nên mức lãi suất 5%/tháng/800.000.000đ và 6%/tháng/300.000.000đ là vượt quá mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thì đối với hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận về lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn cao hơn mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn được pháp luật quy định thì mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn vượt quá không có hiệu lực; số tiền lãi bà T1 đã trả vượt quá, trừ vào số tiền nợ gốc tại thời điểm trả lãi; số tiền lãi đã trả vượt quá còn lại sau khi đã trừ hết nợ gốc thì được trả lại cho bên vay. Do đó, mức lãi suất sẽ được tính như sau:

Đối với số tiền lãi của số tiền vay 800.000.000đ, từ ngày 27/9/2022-27/02/2025 là 29 tháng: $800.000.000đ \times 1,67\%/tháng \times 29 \text{ tháng} = 387.440.000đ$.

Đối với số tiền lãi của số tiền vay 300.000.000đ, từ ngày 27/10/2022-27/02/2025 là 28 tháng: $300.000.000đ \times 1,67\%/tháng \times 28 \text{ tháng} = 140.280.000đ$.

Tổng tiền lãi là 527.720.000đ.

Đối với số tiền lãi đã chuyển cho ông S từ ngày vay đến ngày 27/3/2025 là 507.000.000đ, chỉ còn thiếu ông S số tiền lãi là 20.720.000đ, không phải số tiền 260.500.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng vay có thể chấp tài sản, bà T1 không đồng ý vì vay mượn tiền không có thể chấp tài sản. Phía bà T1 ký kết hợp đồng ủy quyền là giả tạo, để làm tin cho việc vay tiền. Theo quy định pháp luật thì việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, công chứng, chứng thực và phải đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Việc thế chấp trong vụ án này không có thật, không đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, tỉnh Kiên Giang:*
Yêu cầu vắng mặt, không đưa ra yêu cầu độc lập đối với đương sự có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 9 Điều 94, khoản 1 Điều 95, Điều 147, Điều 217, 244, 227, 228, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 105, 166; 115, 117, 122, 123, 124, 131; 463, 466, 468, khoản 2 Điều 470, 562, 563 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024;

- Điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 5, khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận tự nguyện của bà Mai Thị Hoàng Kim Q trả cho ông Vũ Thanh S số tiền 1.478.000.000đ. Trong đó, tiền vốn 1.042.000.000đ, tiền lãi trong hạn, quá hạn 436.000.000.000đ.

2. Kể từ ngày 06/8/2025 cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn là 30%/năm.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thanh S đối với bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 về yêu cầu:

3.1. Ông Vũ Thanh S yêu cầu bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 trả cho ông Vũ Thanh S số tiền 28.370.000đ.

3.2. Buộc bà Nguyễn Mỹ T1, bà Mai Thị Hoàng Kim Q liên đới hoàn trả cho ông Vũ Thanh S số tiền lãi phát sinh tạm tính kể từ thời điểm vay đến ngày 27/02/2025 với lãi suất cho vay là 1,67%/tháng là 260.500.000 đồng.

3.3. Công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa bên cho vay là ông Vũ Thanh S với bên vay là bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 đối với khoản vay 1.100.000.000đ được thể hiện dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, được ký ngày 27/9/2022.

3.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, được ký ngày 27/9/2022 được ký kết giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Mỹ T1 với bên nhận ủy quyền là ông Vũ Thanh S.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Mỹ T1 đối với ông Vũ Thanh S về yêu cầu:

4.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14722, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 27/9/2022 giữa bà Nguyễn Mỹ T1 đối với ông Vũ Thanh S.

4.2. Ông Vũ Thanh S trả lại cho bà Nguyễn Mỹ T1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 334671, số vào sổ CS00866, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 6, diện tích 725,8m², hình thức sử dụng riêng. Trong đó, diện tích đất ở 66,2m², diện tích đất trồng cây lâu năm 659,6m²; đất tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã T), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2017 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 975677, số vào sổ CS01848 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 42, diện tích 157m², hình thức sử dụng riêng, đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã H, huyện C (nay là xã H), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 09/6/2020 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1.

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

Ngày 12/8/2025, nguyên đơn ông Vũ Thanh S có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 26/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang, với nội dung:

- Ông Vũ Thanh S không đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền số 14722 ngày 27/9/2022 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Mỹ T1 với bên nhận ủy quyền là ông Vũ Thanh S; không đồng ý trả cho bà T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến hợp đồng ủy quyền.

- Ông Vũ Thanh S không đồng ý việc Tòa án tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S liên quan đến việc buộc bà Nguyễn Mỹ T1 liên đới với bà Mai Thị Hoàng Kim Q hoàn trả cho ông S tiền gốc và tiền lãi phát sinh đối với khoản vay 1.100.000.000đ tạm tính đến ngày 27/7/2025 là khoảng 1.476.000.000đ.

- Ông Vũ Thanh S không đồng ý việc Tòa án tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông S đối với yêu cầu công nhận hợp đồng vay có thể chấp tài sản giữa bên cho vay là ông Vũ Thanh S với bên vay là bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 đối với khoản vay 1.100.000.000đ được thể hiện dưới hình thức hợp đồng ủy quyền ngày 27/9/2022.

- Ông Vũ Thanh S yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là 02 quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Mỹ T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông S do ông Nguyễn Trung T đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông T có ý kiến: Ông S vẫn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và xác định không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới. Đối với bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 đã ủy quyền cho ông S thì ông không được ông S thông tin hiện nay ai quản lý.

Luật sư H vắng mặt có gửi bản luận cứ (do ông T trình bày thay) có ý kiến: Đồng ý và thống nhất với bản án sơ thẩm về nội dung liên quan đến số tiền gốc, tiền lãi, mức lãi suất mà bị đơn phải thanh toán; bản chất Hợp đồng ủy quyền ngày 27/9/2025 giữa bà T1 và ông S là giao dịch thế chấp, đảm bảo cho khoản vay và không có yếu tố giả tạo, vì: Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền với bà T1, ông S mới chuyển khoản tiếp các khoản tiền cho bà Q vay, hợp đồng ủy quyền là giao dịch dân sự hợp pháp và trước đó ngày 23/9/2025 bà Q đã giao 02 giấy chứng nhận của hai thửa đất trên cho ông S, được sự đồng ý của bà T1 và không tranh chấp từ đó đến nay; mục đích của việc vay tiền là để đảm bảo cho việc kinh doanh chung của bà Q và bà T1 - giữa bà Q và bà T1 tồn tại quan hệ góp vốn thông qua hợp đồng hùn vốn ngày 23/9/2022 kinh doanh nhà hàng C2; cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng khi không thực hiện thẩm định tài sản bảo đảm theo yêu cầu của ông S. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, sửa

bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà T1 có ý kiến: Việc bà ủy quyền cho ông S chỉ để làm tin cho việc ông S cho bà Q vay tiền; bà hoàn toàn không liên quan việc vay tiền giữa ông S với bà Q. Đối với 02 quyền sử dụng đất bà đã ủy quyền cho ông S hiện bà vẫn quản lý sử dụng và 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S giữ khi ký hợp đồng ủy quyền. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Bà Q có ý kiến: Bà đồng ý với bản án sơ thẩm; việc Luật sư H có nêu trong bản luận cứ việc bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 cho ông S là không có. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông S được nộp trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí đúng quy định pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Thanh S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang, tuy nhiên bản án sơ thẩm ghi nhận số tiền lãi 460.000.000.000đ là có nhầm lẫn, cần điều chỉnh cho chính xác là 460.000.000đ. Ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Vũ Thanh S làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C (nay Văn phòng C1); người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thành H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thanh S, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 23/9/2022 và 27/10/2022, ông Vũ Thanh S cho bà Mai Thị Hoàng Kim Q vay tổng cộng 1.100.000.000đ (hình thức chuyển khoản), lãi suất thỏa thuận 6%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 27/9/2022 bà Nguyễn Mỹ T1 đã ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C cho ông S. Nội dung ủy quyền ông S được quyền quản lý, sử dụng thửa đất; được quyền cho thuê, chuyển nhượng, được quyền thế chấp... được ủy quyền cho bên thứ ba ... với thời hạn ủy quyền 20 năm, đối với 02 quyền sử dụng đất theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 334671, số vào sổ CS00866, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 6, diện tích 725,8m², hình thức sử dụng riêng. Trong đó, diện tích đất ở 66,2m², diện tích đất trồng cây lâu năm 659,6m²; đất tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã T), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2017 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 975677, số vào sổ CS01848 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 42, diện tích 157m², hình thức sử dụng riêng, đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã H, huyện C (nay là xã H), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 09/6/2020 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1.

Sau khi vay, bà Q có trả cho ông S một phần tiền vốn và lãi thì ngưng. Nay ông S khởi kiện, yêu cầu:

- + Bà Q và bà T1 liên đới trả cho ông S số tiền vốn 1.070.370.000đ.
- + Bà Q và bà T1 liên đới trả cho ông S số tiền lãi tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 260.500.000đ.
- + Công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa bên cho vay là ông S với bên vay là bà Q và bà T1 đối với khoản vay 1.100.000.000đ thể hiện qua hợp đồng ủy quyền số 14722, ngày 27/9/2022.
- + Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 14722, ngày 27/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà T1 với ông S.

Bà T1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 14722, ngày 27/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà T1 với ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông S chỉ yêu cầu bà Q trả tiền cho ông S; rút một phần yêu cầu bà Q, bà T1 trả vốn 28.370.000đ; rút một phần yêu cầu bà T1, bà Q trả lãi cho ông S 260.500.000đ; rút yêu cầu công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản; rút yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền. Bà T1 giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Hội đồng xét xử xét thấy đối với số tiền ông S đã chuyển khoản cho bà Q tổng cộng 1.100.000.000đ có tranh chấp đã được bà Q thừa nhận. Tại phiên tòa

sơ thẩm, giữa các bên gồm bà H1 đại diện theo ủy quyền của ông S và bà Q đã thống nhất số tiền vốn còn 1.042.000.000đ, tiền lãi 436.000.000đ. Đồng thời, ông S chỉ yêu cầu bà Q trả tiền, không yêu cầu bà T1 liên đới cùng bà Q trả và bà Q đồng ý trả số tiền các bên thống nhất cho ông S. Do đó, cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của bà Q trả cho ông S tổng cộng 1.478.000.000đ là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi nhận số tiền lãi 436.000.000.000đ là không đúng, có sai sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại cho chính xác là 436.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 14722, ngày 27/9/2022 được công chứng giữa bà T1 và ông S. Hội đồng xét xử xét thấy, theo trình bày các đương sự đều thống nhất, hợp đồng ủy quyền số 14722 giữa bà T1 và ông S, nội dung ông S được quyền định đoạt 02 thửa đất của bà T1 trong thời gian 20 năm, nhằm mục đích để làm tin hoặc đảm bảo cho nghĩa vụ vay của bà Q. Như vậy, hợp đồng ủy quyền này là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay cho bà Q theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 và ông S cũng không yêu cầu bà T1 có nghĩa vụ trả nợ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 là có căn cứ. Do hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà T1 và ông S bị vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi khởi kiện ông S đã nộp kèm đơn khởi kiện ngày 15/3/2025 là 02 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền được chứng thực sao y bản chính ngày 17/3/2025 tại Văn phòng C3 có căn cứ ông S đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo nên nên cấp sơ thẩm tuyên buộc ông S phải giao trả bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 334671, số vào sổ CS00866, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 6, diện tích 725,8m², cấp ngày 30/6/2017 và số CV 975677, số vào sổ CS01848 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 42, diện tích 157m² cấp ngày 09/6/2020, do Sở Tài Nguyên và Môi trường An Giang cấp cho bà Nguyễn Mỹ T1 là có căn cứ.

Nay ông S kháng cáo, yêu cầu xem xét lại phần bản án tuyên đình chỉ 03 yêu cầu khởi kiện của ông về trách nhiệm liên đới của bà T1 trong việc trả số tiền vốn, lãi 1.476.000.000đ; công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa bên cho vay là ông S với bên vay là bà Q; tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 14722, ngày 27/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà T1 với ông S. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông S đã rút lại 03 yêu cầu trên, chỉ yêu cầu bà Q trả cho ông S số tiền vốn, lãi 1.478.000.000đ, bà Q cũng đồng ý trả nên Tòa án đã ghi nhận sự tự nguyện của bà Q trong việc trả tiền cho ông S. Việc bà H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà T1 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật (*ông S ủy quyền cho bà H1 theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 15/3/2025, tại Điều 2 phạm vi ủy quyền thể hiện: Bà H1 được tự quyết định mọi vấn đề; bà H1 nhân danh ông S thực hiện các quyền của nguyên đơn theo quy định của Bộ*

luật Tố tụng dân sự; mọi ý kiến, quyết định của bà H1 đều là ý kiến, quyết định của ông S và ngược lại. Trong trường hợp có ý kiến, quyết định khác nhau thì ý kiến của bà H1 là ý kiến, quyết định cuối cùng). Nay ông S kháng cáo cho rằng ông không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, không được thẩm phán giải thích rõ hậu quả pháp lý của việc rút yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của ông.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông S về yêu cầu thẩm định tài sản được ủy quyền. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguyên đơn đã rút lại đối với tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, rút lại nghĩa vụ liên đới trả tiền của bà T1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 xác định 02 quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền cho ông S vẫn do bà quản lý, sử dụng và ông T đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày không được ông S cho biết thông tin gì về 02 quyền sử dụng đất này. Do đó, việc ông S kháng cáo yêu cầu đi thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất bà T1 ủy quyền cho ông S là không cần thiết, không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Ngoài ra, tại giai đoạn phúc thẩm, ông S cung cấp bản photo hợp đồng góp vốn giữa bà Nguyễn Mỹ T1 và bà Mai Thị Hoàng Kim Q không thể hiện ngày tháng năm và Biên nhận tiền ngày 23/9/2022 của bên nhận tiền bà Mai Thị Hoàng Kim Q với số tiền thế chấp 800.000.000đ, nhận tạm ứng 100.000.000đ có thể chấp 02 quyền sử dụng đất theo ghi nhận bà Q đã nhận ủy quyền định đoạt tài sản được chứng nhận ngày 21/9/2022 tại Văn phòng C. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, đây chỉ là bản photo và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện theo ủy quyền của ông S xác định không có bản chính các tài liệu ông S đã nộp kèm theo đơn kháng cáo để nộp cho Tòa án và không được bà T1, bà Q thừa nhận nên không được xem là chứng cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo quy định Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, nay ông S kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Các phần quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Thanh S.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận tự nguyện của bà Mai Thị Hoàng Kim Q trả cho ông Vũ Thanh S số tiền 1.478.000.000đ (một tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu đồng). Trong đó, tiền vốn 1.042.000.000đ; tiền lãi trong hạn, quá hạn 436.000.000đ.

2. Kể từ ngày 06/8/2025 cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn là 30%/năm.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thanh S đối với bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 về yêu cầu:

3.1. Ông Vũ Thanh S yêu cầu bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 trả cho ông Vũ Thanh S số tiền 28.370.000đ (hai mươi tám triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

3.2. Buộc bà Nguyễn Mỹ T1, bà Mai Thị Hoàng Kim Q liên đới hoàn trả cho ông Vũ Thanh S số tiền lãi phát sinh tạm tính kể từ thời điểm vay đến ngày 27/02/2025 với lãi suất cho vay là 1,67%/tháng là 260.500.000đ (hai trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

3.3. Công nhận hợp đồng vay có thế chấp tài sản giữa bên cho vay là ông Vũ Thanh S với bên vay là bà Mai Thị Hoàng Kim Q, bà Nguyễn Mỹ T1 đối với khoản vay 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) được thể hiện dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, được ký ngày 27/9/2022.

3.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, được ký ngày 27/9/2022 được ký kết giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Mỹ T1 với bên nhận ủy quyền là ông Vũ Thanh S.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Mỹ T1 đối với ông Vũ Thanh S về yêu cầu:

4.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 14722, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 27/9/2022 giữa bà Nguyễn Mỹ T1 đối với ông Vũ Thanh S.

4.2. Ông Vũ Thanh S trả lại cho bà Nguyễn Mỹ T1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 334671, số vào sổ CS00866, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 6, diện tích 725,8m², hình thức sử dụng riêng, trong đó, diện tích đất ở 66,2m², diện tích đất trồng cây lâu năm 659,6m²; đất tọa lạc tại xã A, huyện T (nay là xã T), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/6/2017 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 975677, số vào sổ CS01848 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 42, diện tích 157m², hình thức sử dụng riêng, đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã H, huyện C (nay là xã H), tỉnh An Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 09/6/2020 mang tên bà Nguyễn Mỹ T1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Vũ Thanh S chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào 25.963.000đ (hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002500 ngày 20/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – An Giang), ông Vũ Thanh S được nhận lại số lại 25.663.000đ (hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

5.2. Bà Nguyễn Mỹ T1 được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002924 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng thi hành án khu vực 9 – An Giang).

5.3. Bà Mai Thị Hoàng Kim Q phải nộp số tiền 56.340.000đ (năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Thanh S phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001129 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 9 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 - An Giang;
- Đương sự;
- Lưu: Văn phòng, Tòa dân sự, Phòng GD,KT,TT&THA, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Minh Châu

