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

Bản án số: 710/2026/DS-PT
Ngày: 13/4/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

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

Trong các ngày 06 và 13 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 301/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1022/2026/QĐXXPT - DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3746/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A, sinh năm 1972 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Vương A: Bà Hồ Ngọc T, sinh năm 1950; địa chỉ: số nhà B, đường Đ, tổ H, khu I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Ngọc N, sinh năm 1988; địa chỉ: thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Ngọc N: Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, đường P, tổ H, khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/11/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984;

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: số D đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1989; địa chỉ: số D, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2025); có mặt.

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

1. Ông Hoàng Xuân H1, sinh năm 1990;

2. Bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1, sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ E, ấp B, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân H1: Ông Trương Quốc T1, sinh năm 1974, địa chỉ: số B, đường P, tổ H, khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Hồ Ngọc T, sinh năm 1950; địa chỉ: số B đường N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số nhà B, đường Đ, tổ H, khu I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh B, số C, đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q: Ông Nguyễn Trường T3 hoặc ông Hà Văn K hoặc bà Phạm Thị Khánh P hoặc bà Cao Thị Minh N2; địa chỉ liên hệ: V, số C Đại lộ B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2026); bà N2, ông K có mặt; ông T3, bà P vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: số G, khu phố P, đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

6. Văn phòng C; địa chỉ: số A đường Đ, khu B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Văn phòng C (nay là Văn phòng C); địa chỉ: số F, L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Hoàng Ngọc Thiên Đ, sinh năm 1971; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Ông Hoàng Ngọc Đại Quang M, sinh năm 1972; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số nhà B, đường Đ, tổ H, khu I, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1, ông Hoàng Xuân H1, và Ngân hàng TMCP Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2024 và biên bản hòa giải ngày 11/4/2025, quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Hồ Ngọc T trình bày:

Ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 692588, số vào sổ cấp GCN: CS09992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/10/2021.

Mẹ ruột của ông A là bà T. Giữa bà T và bà Huỳnh Ngọc N có quan hệ vay mượn tiền. Vào ngày 18/11/2021, bà T có vay của bà N số tiền là 1.326.000.000 đồng (một tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu đồng) với lãi suất là 1%/tháng, thời hạn vay là 01 năm (từ ngày 18/11/2021 - 18/11/2022). Để làm tin, bà N yêu cầu ông A phải trực tiếp ký kết Giấy mượn tiền với bà N và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 198 nêu trên cho bà N thì bà N mới cho mẹ ông A là bà T vay tiền. Chính vì vậy, ông A đã phải xác lập, ký kết giấy mượn tiền đề ngày 18/11/2021 với bà Huỳnh Ngọc N và hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2021 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương để ủy quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 198 nêu trên cho bà N, mục đích là để làm tin. Việc ủy quyền này là hình thức thế chấp bà N yêu cầu ông A thực hiện.

Sau đó, ông A và mẹ ông A vẫn trả đủ tiền lãi theo thỏa thuận hằng tháng cho bà N. Nhưng ngay khi nhận ủy quyền từ ông A, bà N đã lén lút sử dụng ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 198 nêu trên cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H. Bà L và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 24/3/2022 và đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á - Chi nhánh B vào ngày 08/4/2022. Khi biết được điều này, ông A có liên hệ với bà Huỳnh Ngọc N để yêu cầu giải quyết, trả lại đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A. Vào ngày 26/5/2022, bà Huỳnh Ngọc N cam kết trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký (ngày 26/5/2022 - 26/7/2022) bà Huỳnh Ngọc N sẽ trả lại Sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên) cho ông A. Đến ngày 25/7/2022, bà L, ông H cũng đã giải chấp thửa đất trên. Tuy

nhiên, sau đó bà N không thực hiện việc trả lại đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A theo cam kết.

Mặt khác, bà L, ông H sau khi giải chấp xong đã tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Hoàng Xuân H1 và Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 vào ngày 25/10/2023 tại Văn phòng C. Sau đó, ngày 13/11/2023, ông H1, bà N1 đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B để đảm bảo cho việc vay tiền.

Mặc dù chưa hết thời hạn 01 năm kể từ ngày vay tiền (từ ngày 18/11/2021 - 18/11/2022) và cũng không có bất cứ văn bản, thỏa thuận nào về việc cho phép bà Huỳnh Ngọc N được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác để thu tiền, nhưng bà N vẫn cố tình chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà L, ông H, điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A. Hiện nay ông A vẫn đang sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Quá trình ông H1, bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, ông H và thế chấp quyền sử dụng thửa đất này với ngân hàng, phía ngân hàng đã không xem xét, thẩm định đất và tài sản trên đất, không lấy ý kiến của ông A.

Con bà T là ông A vay tiền của bà N số tiền 1.326.000.000 đồng, mỗi tháng đóng lãi 13.500.000 đồng, đóng được 13 tháng có giấy tiền lãi đầy đủ. Ông A không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N hay bất kỳ ai. Bà T không biết ngân hàng, không biết ông H1, bà L, ông H. Bà T không thấy ngân hàng xuống đất thẩm định và không thấy ai xuống đo đạc.

Nhận thấy, hợp đồng ủy quyền giữa ông A và bà Huỳnh Ngọc N là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho thỏa thuận vay tiền giữa bà Huỳnh Ngọc N và bà Hồ Ngọc T, do đó hợp đồng này vô hiệu kéo theo các giao dịch khác cũng vô hiệu. Hơn nữa, các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất không đề cập đến tài sản trên đất, do đó vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, ông A làm đơn này để yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2021 được giao kết giữa ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Huỳnh Ngọc N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Ngọc N (bên nhận ủy quyền của ông A) với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H với ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1.

Trước yêu cầu độc lập của ngân hàng thì bà T không đồng ý vì ngân hàng nhận thế chấp tài sản của bà là không đúng, ông A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà L, ông H, bà N, vì ông A chỉ vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất cho bà N.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Thành T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L không có quen biết gì với ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A, bà Huỳnh Ngọc N, ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1, bà Hồ Ngọc T.

Thông qua môi giới, được biết bà Huỳnh Ngọc N đang kêu bán thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54, địa chỉ phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá "ngộp" cần bán gấp sang tay do không có tiền mua (theo hình thức lướt sóng, đến ngày ký công chứng không có tiền mua).

Sau khi xem qua tài sản nhà đất, các bên chốt giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng và do bà Huỳnh Ngọc N chưa phải là chủ đất nên có hẹn ngày ký công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương. Nếu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới xuống tiền và trong ngày 18/11/2021, các bên có mặt tại Văn phòng C: ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A (chủ đất đứng tên sổ), bà Huỳnh Ngọc N (đại diện bên bán) và bà Hồ Ngọc T (mẹ của ông A). Theo thỏa thuận trước đó, bà Huỳnh Ngọc N là bên mua lướt sóng và tại Văn phòng Công chứng, ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A có cung cấp các giấy tờ cho Công chứng viên xem hồ sơ và soạn thảo văn bản công chứng gồm: Hợp đồng ủy quyền (toàn quyền) của ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A cho bà Huỳnh Ngọc N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc N (đại diện ủy quyền toàn quyền từ ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A) cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L.

Sau khi hoàn tất việc công chứng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L có thanh toán số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng (bằng tiền mặt, giao tại Văn phòng C) cho bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc N, ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Hồ Ngọc T tại trụ sở Văn phòng C. Tại đây, có clip giao nhận tiền và biên nhận giao tiền là hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà). Đồng thời, bà Nguyễn Thị L nhận về toàn bộ hồ sơ của công chứng gồm: Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng bộ sang tên.

Do sợ bị lừa nên khi ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Liên thanh T4 tiền có hỏi vì sao có chủ đất là ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A mà người ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc N thì được môi giới phía bà N và Công chứng viên giải thích đây là mua lướt sóng, giá có chênh lệch và thủ tục ký công chứng bình thường để ra tên bên nhận chuyển nhượng (khi thanh toán, ông Nguyễn Văn

H, bà Nguyễn Thị L có hỏi và được giới thiệu về sự có mặt của ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Hồ Ngọc T tại Văn phòng Công chứng. Phía ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Hồ Ngọc T hoàn toàn không có ý kiến hay phản đối gì và là người bàn giao hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn tất công chứng ngày 18/11/2021, bà Nguyễn Thị L có thực hiện đăng bộ ra tên bà Nguyễn Thị L và thời gian sau có lập thủ tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54, địa chỉ phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng A1 theo Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2976.070422 ngày 07/04/2022.

Đến tháng 10/2023, bà Nguyễn Thị L thực hiện xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và có chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54, địa chỉ phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 và bàn giao toàn bộ giấy tờ công chứng gồm hợp đồng và sổ đất cho ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 (hiện tại bà Nguyễn Thị L không còn lưu giữ các giấy tờ này). Việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 với giá thỏa thuận là 2.600.000.000 đồng. Ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 cam kết thanh toán theo hình thức vay ba bên và giải ngân từ nguồn tiền vay thế chấp chính bằng bất động sản chuyển nhượng tại Ngân hàng V, hồ sơ do phía ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 thực hiện. Việc ký chuyển nhượng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L biết ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 là người mua đất từ việc liên lạc qua bà Huỳnh Ngọc N môi giới vì khi mua nhận chuyển nhượng, bà Huỳnh Ngọc N có cam kết hỗ trợ thu mua, nhận chuyển nhượng lại thông qua Phòng G, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Xét thấy bà Nguyễn Thị L là người mua đất/nhận chuyển nhượng ngay tình và tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A là người có mặt tại Văn phòng C đã cung cấp các giấy tờ có liên quan và là người cùng nhận tiền chuyển nhượng với bà Huỳnh Ngọc N. Hồ sơ công chứng thể hiện tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng và đã thực hiện thủ tục đăng bộ ra tên người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L. Quá trình thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54, địa chỉ phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị L có thế chấp bằng quyền sử dụng đất (thẩm định tài sản) và sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho bên thứ ba là ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1.

Ngoài việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54 trình bày nêu trên, các sự việc khác của các bên là: ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Hồ Ngọc T, bà Huỳnh Ngọc N, ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 thì ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Liên hoàn T5 không tham gia, không biết.

Mặt khác, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L không có liên quan gì đến việc vay tiền của ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A.

Đối với yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận hủy các hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L là người không có lỗi dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 trình bày:

Ông bà được biết bà N cho bà T (là mẹ của ông Vương A) vay tiền, nhưng sau đó bà T chậm đóng lãi. Để đảm bảo cho việc vay tiền trên, ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà Huỳnh Ngọc N đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54, diện tích 443m^2. Sau đó, bà N không đủ khả năng đóng tiền lãi cho bà L và ông H nên nhờ vợ chồng ông bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ông H và bà L đã ký tên chuyển nhượng cho ông bà đứng tên thay cho bà N theo yêu cầu của bà N (vì lúc đó bà N đang làm thủ tục ly hôn, không thể đứng tên tài sản).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông bà theo yêu cầu của bà N, ông bà đã dùng tài sản này để thế chấp vay Ngân hàng với số tiền 2.600.000.000 đồng. Số tiền này Ngân hàng giải ngân cho bà L và ông H. Hàng tháng, tiền lãi Ngân hàng khoảng 26.000.000 đồng do bà N đóng cho Ngân hàng; số tiền lãi hàng tháng cụ thể ông H1 không rõ vì do bà N trực tiếp đóng. Khi ký tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà không nhận đồng nào từ ông H và bà L, ông bà chỉ đứng tên giùm cho bà N để bà N vay Ngân hàng. Ông bà là người đứng giữa, nên bà N và bà T sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà không xuống xem đất. Khi làm thủ tục thế chấp vay Ngân hàng, ông bà có xuống thăm thửa đất trước rồi về, lúc đó nhà khóa cửa, không có ai ở trên đất. Phía Ngân hàng xuống thẩm định lúc nào ông bà không rõ. Ông bà không quản lý nhà đất này. Trước yêu cầu độc lập của Ngân hàng, thì bà N phải có nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng, việc này không liên quan đến vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng: Ngân hàng TMCP Q (V) đã ký với ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 102664582.23 ngày 30/05/2023 với nội dung: VIB cho ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 vay số tiền 2.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: vay mua bất động sản tại thửa đất số (TĐS): 198, tờ bản đồ (TBĐ): 54, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay: 300 tháng, từ ngày 20/06/2023 đến 19/06/2048; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: 14,2%/năm) và chỉ được áp dụng 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời gian ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; hoàn trả khoản tín dụng

gốc: hàng tháng vào ngày 15, từ ngày 15/07/2023 đến ngày 15/04/2048 với số tiền 8.667.000 đồng, dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 15; ngày trả phí: theo quy định của V từng thời kỳ.

Ngày 19/06/2023, V đã giải ngân cho ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 102792844.23 với số tiền 2.600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký ngày 22/06/2023, VIB đồng ý cấp 02 (hai) thẻ tín dụng cho ông Hoàng Xuân H1, chi tiết thẻ như sau:

Số tài khoản thẻ 000000000862600; loại thẻ: MasterCard Platinum, hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng, lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Số tài khoản thẻ 000000000862599; loại thẻ: MasterCard Gold, hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng, lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD và HĐTC đã ký. Khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/3/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 3 (nợ xấu) theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N3.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản bảo đảm cho khoản vay là "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 672604, số vào sổ cấp GCN: CS10318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/03/2022, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 09/11/2023 đứng tên ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11551, Quyển số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 10/11/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Buộc ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2025 là: 3.686.289.729 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.728.583.207 đồng; nợ lãi trong hạn: 250.381.615 đồng; nợ lãi quá hạn/phí: 707.324.907 đồng;

VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 25/9/2025 (tính từ ngày kế tiếp ngày tạm tính) cho đến khi ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại HĐTD số 102664582.23 ngày 30/05/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 102792844.23 ngày 19/06/2023; Đề nghị phát hành thẻ ngày 22/06/2023.

Trong trường hợp ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên

Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 198, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 672604, số vào sổ cấp GCN: CS10318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/03/2022, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 09/11/2023 đứng tên ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11551, Quyển số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 10/11/2023 và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3498528.23.685 ngày 10/11/2023).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

Đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng C thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số công chứng 8213 nêu trên đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Văn phòng C không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập, kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Hồ sơ công chứng bảo đảm các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, Căn cước công dân, mã QR Căn cước công dân, Giấy chứng nhận kết hôn; văn bản cam kết về việc không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672604, vào sổ cấp GCN số CS10318 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022, cập nhật biến động chủ sử dụng đất ngày 09/11/2023, Thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm, Hợp đồng tín dụng; Phiếu tra cứu tài sản. Trình tự thủ tục công chứng bảo đảm đúng quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11551, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2023 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M1 chứng nhận phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T xác định bà đồng ý trả số tiền gốc 1.326.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng tiền lãi. Bà không đồng ý trả lãi từ ngày 18/12/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm, vì bà cho rằng bà N có lỗi trong việc không cho bà trả tiền gốc và bà N đã chuyển nhượng đất của bà mà không thông báo cho bà biết. Bà T không đồng ý liên đới trả tiền cho Ngân hàng với ông H1, bà N1.

Đại diện bị đơn bà N cho rằng ông H1, bà N1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà và thế chấp thửa đất cho bà. Nay bà N đồng ý cùng liên đới với ông H1, bà N1 trả gốc và lãi cho Ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng. Bà T phải trả nợ gốc và lãi cho bà đến khi xét xử sơ thẩm để bà trả tiền cho Ngân hàng. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông H, bà L vô hiệu thì bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với tiền gốc 2.000.000.000 đồng bà nhận từ ông H, bà L thì ông H, bà L đã nhận lại được; nếu như ông H, bà L không yêu cầu thì bà cũng không yêu cầu ông H, bà L bồi hoàn trả tiền chênh lệch cho bà N vì giữa hai bên đã giải quyết xong.

Đại diện ông H, bà L xác định trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông H, bà L, và giữa ông H, bà L và ông H1, bà N1 vô hiệu, nếu như bà N, ông H1, bà N1 không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu thì ông H, bà L cũng không yêu cầu bà N, ông H1, bà N1 xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, vì các bên hiện nay đã giải quyết xong, không có bên nào có yêu cầu trả tiền cho nhau. Việc chuyển nhượng giữa ông bà và bà N, ông H1, bà N1 đã kết thúc nên ông bà không có yêu cầu nào khác trong vụ án này.

Đại diện Ngân hàng xác định nếu hợp đồng thế chấp vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà N, ông H, bà L, bà T phải liên đới cùng ông H1, bà N1 trả số tiền vay cho Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Huỳnh Ngọc N về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Hồ Ngọc T phải trả cho bà Huỳnh Ngọc N số tiền 1.326.000.000 đồng, lãi 440.364.600 đồng. Tổng cộng là 1.766.364.600 đồng.

Kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án bà Hồ Ngọc T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2021 được giao kết giữa ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A và bà Huỳnh Ngọc N vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2021, giữa bà Huỳnh Ngọc N (bên nhận ủy quyền của ông A) với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2023 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H với ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10318 ngày 24/3/2022 đã cấp cho ông Hoàng Xuân H1, bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1. Bà Hồ Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54 tại phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1.

Buộc bà Huỳnh Ngọc N liên đới cùng ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tạm tính đến ngày 24/9/2025 số tiền 3.295.871.662 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.530.664.000 đồng; nợ lãi trong hạn 133.137.928 đồng, nợ lãi quá hạn 632.069.734 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi bà Huỳnh Ngọc N, ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký số 102664582.23 ngày 30/05/2023; đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 102792844.23 ngày 19/06/2023.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng về việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 198, tờ bản đồ số: 54, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 672604, số vào sổ cấp GCN: CS10318 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/03/2022, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 09/11/2023 đứng tên ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1.

Buộc ông Hoàng Xuân H1 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tạm tính đến ngày 24/9/2025 số tiền 390.418.067 đồng, bao gồm: nợ gốc: 82.368.916 đồng; nợ lãi trong hạn 48.473.331 đồng, nợ lãi quá hạn 35.360.000 đồng đối với hợp đồng tín dụng thẻ 000000000862600 và nợ gốc: 115.550.291 đồng; nợ lãi trong hạn 68.770.356 đồng, nợ lãi quá hạn 39.895.173 đồng theo hợp đồng thẻ số 000000000862599.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025 cho đến khi, ông Hoàng Xuân H1 trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định theo đề nghị phát hành thẻ ngày 22/06/2023.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông H, bà L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q, ông H1 và bà N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 và bà N1 có đơn rút nội dung kháng cáo; người đại diện hợp pháp của ông H, bà L và Ngân hàng TMCP Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà L và Ngân hàng TMCP Q, hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Ngọc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc Thiên Đ, ông Hoàng Ngọc Đại Quang M, Văn phòng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1, Văn phòng C và Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà N1 có đơn rút đơn kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà N1 theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 54 tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 692588, số vào sổ cấp GCN: CS09992 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/10/2021. Ngày 18/11/2021, ông Hoàng Ngọc Tiểu Vương A ký hợp đồng ủy quyền cho bà Huỳnh Ngọc N thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, cùng ngày 18/11/2021, bà Huỳnh Ngọc N Ngân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất trên. Đến ngày 24/03/2022, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng; đến ngày 08/4/2022, bà L thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh B và đến ngày 25/07/2023 thì xóa thế chấp. Sau khi xóa

thế chấp, ngày 25/10/2023, bà L và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H1, bà N1. Đến ngày 09/11/2023, ông H1, bà N1 được cập nhật biến động sang tên và ngày 13/11/2023, ông H1, bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B.

[4] Ông A và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho rằng hợp đồng ủy quyền là che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà T và bà N theo giấy mượn tiền ngày 18/11/2021; bà N thừa nhận giữa bà N và bà T có giao dịch vay, việc ủy quyền là để đảm bảo cho khoản vay của bà T nhưng do đến hạn trả nợ, bà T không trả nên bà N vay tiền của ông H, bà L dưới hình thức ký chuyển nhượng và thế chấp cho Ngân hàng Á. Sau đó, bà T sợ mất đất nên yêu cầu bà N chốt lại số tiền và chấp nhận vay Ngân hàng để có lãi suất thấp hơn. Từ đây, giữa bà T và bà N thống nhất việc vay Ngân hàng TMCP Q, bà T chấp nhận vay 2.600.000.000 đồng, số dư giữa 1.300.000.000 đồng và 2.600.000.000 đồng các bên sẽ tính sự chênh lệch. Do hai bên gặp nợ xấu nên nhờ vợ chồng ông H1, bà N1 đứng tên vay hộ và có sự đồng ý của bà T (có cung cấp bản photo tin nhắn). Ông H1, bà N1 cho rằng do bà N không có khả năng trả nợ vay cho ông H, bà L nên nhờ vợ chồng ông đứng tên vay Ngân hàng để trả tiền cho ông H và bà L; tiền vay 2.600.000.000 đồng giải ngân trực tiếp vào tài khoản bà L và bà N trả nợ Ngân hàng hàng tháng. Do đó, bà N là người phải chịu nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, không liên quan đến vợ chồng ông bà. Ông H, bà L không thừa nhận và cho rằng không liên quan đến việc vay mượn giữa bà N, bà T. Ông H, bà L nhận chuyển nhượng từ bà N, không đứng tên vay giùm ai và ông H, bà L chuyển nhượng cho ông H1, bà N1 là hợp pháp, yêu cầu công nhận hợp đồng vì ông bà là người ngay tình, không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Phía Ngân hàng không đồng ý tuyên vô hiệu các hợp đồng vì hợp đồng được công chứng đúng quy định.

[5] Xét, căn cứ theo chứng cứ tại hồ sơ là giấy mượn tiền ngày 18/11/2021 và các chứng cứ là các phiếu yêu cầu dịch vụ nạp tiền do nguyên đơn xuất trình, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2021 giữa ông A và bà N là che giấu cho giao dịch vay tiền theo giấy mượn tiền ngày 18/11/2021 là có căn cứ.

[6] Bà N cho rằng bà đã vay tiền của ông H, bà L số tiền 2.000.000.000 đồng nên ký hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 18/11/2021, nhưng ông H, bà L không thừa nhận và bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Ông H, bà L cho rằng nhận chuyển nhượng ngay tình, tuy nhiên theo thẩm định, trên đất có 02 căn nhà của bà T đang quản lý, sử dụng; các bên thỏa thuận giá 2.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 50.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A (do bà N đại diện) với bà L, ông H là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự và vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng có giá cao hơn (để giảm mức thuế phải nộp). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[7] Ông H1, bà N1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với bà L, ông H là đứng tên thay bà N để vay tiền trả khoản nợ vay của bà N với ông H, bà L, nhưng ông H, bà L không thừa nhận và bà N, ông H1, bà N1 cũng

không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Ông H, bà L cho rằng giao dịch chuyển nhượng là hợp pháp. Tuy nhiên, cũng tương tự như trên, khi chuyển nhượng đất có 02 căn nhà của bà T đang quản lý, sử dụng; các bên thỏa thuận giá 2.600.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 1.000.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông H với ông H1, bà N1 là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự và vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng có giá cao hơn (để giảm mức thuế phải nộp). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[8] Đối với hợp đồng thế chấp, Ngân hàng cho rằng có thẩm định tài sản. Theo chứng cứ Ngân hàng cung cấp kèm theo đơn yêu cầu độc lập, biên bản thẩm định giá tài sản thế chấp là ngày 27/6/2024 (khi ông A đã có đơn khởi kiện). Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng cung cấp kết quả thẩm định ngày 14/4/2023 (thời điểm này bà L, ông H đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng Á). Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập làm rõ hồ sơ thế chấp cũng như giải chấp tại Ngân hàng Á để đánh giá, xem xét việc thẩm định tài sản của Ngân hàng, cũng như cho đối chất làm rõ bà T có biết việc Ngân hàng thẩm định tài sản không; chưa làm rõ nội dung tin nhắn kèm theo bản tự khai mà bà N đã nộp cho Tòa án vì theo tin nhắn có nội dung: *"..má yêu cầu thứ1) gởi tất toán hồ sơ số tiền mà con đã cầm sở là bao nhiêu qua cho má….thứ 3) chuyển qua em trai con đứng tên thế chấp cho ngân hàng số tiền là 2 tỷ 600 ngân (hai tỷ sau qay đâu) Nhân viên xuống thẩm định đất báp trước cho má hai ngày Để má ở nhà tiếp ho…" (bút lục 519 – 520).*

[9] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng:

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

a) Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập;

b) Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả;

c) Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó;

d) Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường;

đ) Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TATC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *"Khi giải quyết vụ án có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả các đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu…."*.

Theo hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không có biên bản giải thích cho tất cả các đương sự và tại phiên tòa cũng không có giải thích cho đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lời khai tại biên bản phiên tòa thể hiện đại diện ông H, bà L đều yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng, không đồng ý tuyên vô hiệu và Ngân hàng không đồng ý tuyên các hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả rồi quyết định không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với quy định viện dẫn trên.

Đồng thời, trong vụ án này, bị đơn ông H, bà L cũng như Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu, mà yêu cầu công nhận hợp đồng. Trong trường hợp này, Tòa án phải giải quyết vụ án theo quy định chung vì yêu cầu của bị đơn và Ngân hàng là thực hiện hợp đồng. Do cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng, Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét, giải quyết là không đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại; do đó, kháng cáo của bị đơn ông H, bà L và Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H và Ngân hàng TMCP Q không phải chịu. Ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Xuân H1 và bà Nguyễn Đỗ Quỳnh N1 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0024863 ngày 09/10/2025 và số 0033262 ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0026863 ngày 15/10/2025 và số 0046736 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0024637 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (20), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết