

Bản án số: 24/2025/DS-PT

Ngày: 13-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/12/2024 và ngày 13/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 364/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Số C, đường K Bạc Liêu, khóm H, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bà Nguyễn Huỳnh T, sinh năm 1957 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Huỳnh T:

- Chị Huỳnh Thị Anh T1, sinh năm 1986;

- Anh Huỳnh Anh T2, sinh năm 1988;

- Anh Huỳnh Anh T3, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, đường K Bạc Liêu, khóm H, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Ngô Đình C; Địa chỉ: Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Huỳnh Anh T3, Huỳnh Anh T2, Huỳnh Thị Anh T1: Ông Huỳnh Văn M (là nguyên đơn; theo giấy ủy quyền ngày 25/3/2023; có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Quốc K, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

- Bà Mã Thị Bích T4, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số I, đường B, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Duy K1, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

- Phòng C1; địa chỉ: Số B, H, khóm C, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Ngân hàng TMCP N1; địa chỉ Trụ sở chính: Số A, T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; Chi nhánh C2: Số G, A, phường G, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Trần Duy L, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng thuộc Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 (có mặt); Bà Trịnh Kiều O, sinh năm 1984, chức vụ: Trưởng phòng G, Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 (có mặt).

- Chị Phan Kim L1, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số C, đường K Bạc Liêu, khóm H, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Quốc K (là bị đơn); Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T có phần đất tọa lạc tại khóm H, phường F, thành phố C, diện tích 18.020.5m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 342164 cấp ngày 03/11/2003. Phần đất này vợ chồng ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T đã chuyển nhượng cho nhiều người, diện tích còn lại là 7.439,35m². Ngày 05/02/2016, vợ chồng ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T vay của ông Nguyễn Duy K1 số tiền 50.000.000 đồng, nhưng theo yêu cầu của ông Nguyễn Duy K1 là các bên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy K1 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, sau khi trả xong nợ vay thì ông Nguyễn Duy K1 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/02/2016, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo như nội dung đã thỏa thuận và hợp đồng được Văn phòng C3 chứng thực. Ngoài ra, các bên còn ký kết thêm Hợp đồng ủy quyền với nội dung vợ chồng ông Huỳnh Văn M ủy quyền cho ông Nguyễn Duy K1 được quyền cho ông Nguyễn Duy K1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật đối với

phần đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn M và hợp đồng cũng được Văn phòng C3 chứng thực cùng ngày.

Sau khi vay tiền, vợ chồng ông Huỳnh Văn M nộp được 03 tháng lãi bằng 4.500.000 đồng, ông Huỳnh Văn M thông báo cho Nguyễn Duy K1 để trả tiền vay, lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Nguyễn Duy K1 bị bắt về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và làm giấy tờ giả. Năm 2019, thông qua người có tên là N, ông Huỳnh Văn M đã chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng số tiền 60.000.000 đồng. Thời gian sau đó, qua kiểm tra thì ông Huỳnh Văn M mới phát hiện ông Nguyễn Duy K1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 phần đất diện tích 1.200m². Phần đất chuyển nhượng này ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 để vay số tiền 2,5 tỷ đồng. Do không trả nợ Ngân hàng đúng thỏa thuận nên Ngân hàng đã khởi kiện vợ chồng ông Lê Quốc K, tài sản thế chấp được đảm bảo cho việc thi hành án theo Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST, ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Theo ông Huỳnh Văn M, phần đất của vợ chồng ông không hề có việc chuyển nhượng cho Nguyễn Duy K1 hay vợ chồng ông Lê Quốc K. Việc ông Nguyễn Duy K1 chuyển nhượng 1.200m² đất cho vợ chồng ông Lê Quốc K và vợ chồng ông Lê Quốc K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền thì vợ chồng ông không hay biết. Nên ông yêu cầu Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng ủy quyền” ngày 05/02/2016, giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Duy K1; Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/4/2016, giữa vợ chồng ông do ông Nguyễn Duy K1 đại diện theo ủy quyền với ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4.

Ông Nguyễn Duy K1 cho rằng, do quen biết với Huỳnh Anh T2 (*là con của ông Huỳnh Văn M*) nên ông đã chấp nhận cho vợ chồng ông Huỳnh Văn M vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng ủy quyền vào ngày 05/02/2016 đúng như ông Huỳnh Văn M trình bày. Việc yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn M ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng ủy quyền là theo yêu cầu của Huỳnh Anh T2, sau khi cho vay tiền thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông giao lại cho Huỳnh Anh T2. Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lê Quốc K là do Huỳnh Văn T5 giao dịch và thực hiện, ông chỉ ký thay thủ tục chuyển nhượng theo Hợp đồng ủy quyền của vợ chồng ông Huỳnh Văn M và ông cũng không có nhận tiền chuyển nhượng đất kể cả số tiền 60.000.000 đồng mà ông Huỳnh Văn M giao Huỳnh Anh T2 để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ông Huỳnh Văn M đã khai. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M.

Ông Lê Quốc K và bà Mã Thị Bích T4 xác định là không có giao dịch chuyển nhượng đất đối với vợ chồng ông Huỳnh Văn M mà chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Duy K1, diện tích đất chuyển nhượng 1.200m², với giá 780.000.000 đồng. Phần đất nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 978685 ngày 13/5/2016. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có Huỳnh Anh T2 tham gia

đo đạc, cắm mốc xác định ranh giới và ký giáp ranh. Vợ chồng ông không có cho Huỳnh Anh T2 vay số tiền nào theo lời khai của Huỳnh Anh T2 mà do Huỳnh Anh T2 tự vay tiền của Ngân hàng V – Phòng G1, số vốn vay 250.000.000 đồng. Khi Ngân hàng thẩm định đất thì ông đã chỉ đúng vị trí phần đất đã chuyển nhượng, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Huỳnh Văn M.

Đối với ông Huỳnh Anh T2 khai nhận là ông có quen biết với Nguyễn Duy K1 và cũng có biết Nguyễn Duy K1 có quen biết với những người cho vay tiền, nên khi cha mẹ của ông cần tiền để điều trị bệnh thì ông có nói cho cha mẹ ông đến gặp Nguyễn Duy K1 để vay tiền, còn việc các bên thỏa thuận thế nào và thực hiện thủ tục cụ thể ra sao thì ông không biết. Đến năm 2016, do công việc làm ăn thất bại nên ông cần vốn để kinh doanh và thanh toán nợ nần. Từ đó, ông có nhờ Nguyễn Duy K1 giới thiệu người cho vay để ông vay và thế chấp thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T. Sau khi được Nguyễn Duy K1 giới thiệu thì ông đã liên hệ trực tiếp với Lê Quốc K để vay số tiền 250.000.000 đồng. Lê Quốc K yêu cầu thế chấp phần đất của ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T, ông đồng ý vay tiền và thế chấp tài sản theo yêu cầu của Lê Quốc K. Sau khi vay, do không có khả năng đóng lãi nên Lê Quốc K tính tiền vốn cộng dồn tiền lãi bằng 280.000.000 đồng và cho ông trả góp hàng tháng. Sau 06 tháng trả góp thì ông không còn khả năng để trả tiếp. Ông Lê Quốc K yêu cầu ông hoàn thiện hồ sơ giấy tờ hợp lệ về việc thế chấp đất, khi nào có tiền thì Lê Quốc K cho chuộc lại và yêu cầu ông ký giáp ranh, nếu không ký thì phải trả đủ tiền cho ông Lê Quốc K nên ông đã ký giáp ranh theo yêu cầu của Lê Quốc K. Nay ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M và ông đồng ý trả cho lại cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 đã xác định: Việc vợ chồng ông Lê Quốc K vay tiền, thế chấp tài sản cho Ngân hàng đã được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST, ngày 27/3/2023 và tài sản thế chấp đã được đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho khoản vay của ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 tại Ngân hàng. Phần đất mà vợ chồng ông Lê Quốc K thế chấp cho Ngân hàng không phải phần đất đang tranh chấp với ông Huỳnh Văn M. Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ yêu cầu giữ y bản án số 03/2023/KDTM-ST, ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Huỳnh T.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ngày 05/02/2016, giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T và ông Nguyễn Duy K1, được công chứng tại Phòng C4, nay là Phòng công chứng Trần Mai H, số công chứng: 001023, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” ngày 05/02/2016 giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T với ông Nguyễn Duy K1, được công chứng tại Phòng C4, nay là Phòng công chứng Trần Mai H, số công chứng: 001028, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/4/2024, giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy K1) với ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4, được công chứng tại Phòng C4, nay là Phòng công chứng Trần Mai H, số công chứng: 002603, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc Huỳnh Anh T2 trả lại cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 tổng số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Nguyễn Duy K1 trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/7/2024, ông Lê Quốc K kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ y Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông Nguyễn Duy K1.

Ngày 19/7/2024, Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh C2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giữ y việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Duy K1 với ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T6; giữ y Bản án kinh doanh thương mại số: 03/2023/KDTM-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Quyết định số: 105/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau về việc kê biên quyền sử dụng đất để thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Lê Quốc K và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 là hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn là ông Nguyễn Duy K1, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng các Điều 26, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về diễn biến vụ việc tranh chấp cho thấy:

Ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T vay của ông Nguyễn Duy K1 số tiền 50.000.000 đồng nhưng các bên lại xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật, nội dung

thỏa thuận trên được ông Nguyễn Duy K1 thừa nhận. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để nhằm che đậy cho quan hệ hợp đồng vay tài sản, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2016 giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T với Nguyễn Duy K1 bị vô hiệu là đúng quy định tại các Điều 122, 124 của Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2016 thì giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T với Nguyễn Duy K1 còn xác lập Hợp đồng ủy quyền với nội dung ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T ủy quyền cho Nguyễn Duy K1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Duy K1 xác định là Hợp đồng ủy quyền này được ký kết theo đề nghị của Huỳnh Anh T2 (con của ông Huỳnh Văn M) để Huỳnh Anh T2 sử dụng thế chấp tài sản khi vay tiền. Còn ông Huỳnh Văn M xác định là do mắt ông bị bệnh nên ông ký hợp đồng ủy quyền mà không rõ nội dung. Trong khi đó, Huỳnh Anh T2 thừa nhận đã sử dụng các giấy tờ trên và quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M thế chấp để vay tiền. Nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nên việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/02/2016 giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T với Nguyễn Duy K1 bị vô hiệu là chưa đảm bảo về căn cứ.

Ngày 05/4/2016, ông Nguyễn Duy K1 đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền của ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất 1.200m² cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4, việc chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 978685 ngày 13/5/2016. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cũng đã xác định phần đất cấp quyền sử dụng cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 là đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn M ủy quyền cho ông Nguyễn Duy K1 chuyển nhượng cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4. Trong việc chuyển nhượng này về chủ thể giao dịch; giá trị chuyển nhượng; người nhận tiền chuyển nhượng đất và thực hiện thủ tục đo đạc lập hồ sơ chuyển nhượng thì giữa Nguyễn Duy K1, Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4 và Huỳnh Anh T2 đều xác định không thống nhất nhau và có dấu hiệu đổ lỗi cho nhau nhằm trốn tránh trách nhiệm nhưng sự mâu thuẫn trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để từ đó xác định nghĩa vụ của người có liên quan khi hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, từ việc ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T xác lập hợp đồng ủy quyền cho Nguyễn Duy K1 nên từ đó đã tạo điều kiện và cơ sở pháp lý để ông Nguyễn Duy K1 chuyển nhượng phần đất 1.200m² cho vợ chồng ông Lê Quốc K và vợ chồng ông Lê Quốc K có tài sản để thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 vay tiền và mất khả năng thanh toán nợ. Hậu quả xảy ra thiệt hại cho Ngân hàng TMCP N1 chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đến trách nhiệm liên quan của ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T.

[4] Phần đất 1.200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 978685 cấp ngày 13/5/2016 cho ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 được ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 để

vay số tiền tổng cộng là 2.530.000.000 đồng, do không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST, ngày 27/3/2023 của Tòa án án nhân dân thành phố Cà Mau đã buộc ông Lê Quốc K trả nợ cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 tổng cộng số tiền là 2.711.300.965 đồng và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phần đất 1.200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 978685 cấp ngày 13/5/2016, bản án đang có hiệu lực thi hành. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất mà ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền không phải là phần đất mà Ngân hàng tiến hành thẩm định trước khi cho vay và cũng không phải là phần đất 1.200m² đang tranh chấp với ông Huỳnh Văn M nên không xem tài sản đang tranh chấp đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, phần tài sản mà ông Lê Quốc K thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh C2 là phần đất được cấp quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 978685 cấp ngày 13/5/2016 cũng là phần đất đang tranh chấp theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2016 giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T do Nguyễn Duy K1 đại diện theo ủy quyền với ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T4. Tài sản thế chấp này đang được xử lý bằng bản án đang có hiệu lực pháp luật là bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST, ngày 27/3/2023 của Tòa án án nhân dân thành phố C. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét lại phần tài sản thế chấp là có căn cứ hay có bị vô hiệu hay không nhưng lại tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K1 với ông Lê Quốc K, bà Mã Thị Bích T6 bị vô hiệu là chưa đúng trình tự, thủ tục và căn cứ pháp luật.

[5] Huỳnh Anh T2 xác định số tiền 250.000.000 đồng là do Huỳnh Anh T2 vay của Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4, có thế chấp quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M trong khi Lê Quốc K xác định không có cho Huỳnh Anh T2 vay tiền và Huỳnh Anh T2 cũng không có liên quan gì đến việc Lê Quốc K trả tiền chuyển nhượng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4 cũng không có yêu cầu gì về tiền vay, không có yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu độc lập và cũng không thừa nhận về quan hệ hợp đồng vay tài sản với Huỳnh Anh T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 250.000.000 đồng là do Huỳnh Anh T2 vay của Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4 và buộc Huỳnh Anh T2 trả nợ cho Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4 là không đúng theo quy định trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Qua diễn biến vụ việc đã thể hiện giữa nguyên đơn ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T với Huỳnh Anh T2 có sự đối lập với nhau về quyền lợi và lợi ích hợp pháp, nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông Huỳnh Văn M làm người đại diện theo ủy quyền của Huỳnh Anh T2 là không đúng với quy định tại các Điều 85, 87 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Ngoài ra, qua diễn biến sự việc có dấu hiệu thể hiện sự cấu kết giữa Nguyễn Duy K1; Huỳnh Anh T2; Lê Quốc K, Mã Thị Bích T4 và cả vợ chồng ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Huỳnh T trong việc xác lập các thủ tục và ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng ủy quyền; xác định tài sản để thẩm định lập hồ sơ thế chấp cho Ngân hàng vay tiền chưa được xác minh, làm rõ cũng như chưa xem xét trách nhiệm của vợ chồng ông Huỳnh Văn M trong việc xác lập hợp

đồng ủy quyền cho Nguyễn Duy K1 dẫn đến hậu quả về thiệt hại cho Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh C2.

[8] Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng; xác định và giải quyết chưa đúng các mối quan hệ pháp luật trong cùng vụ án; chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định trách nhiệm có liên quan và xử lý chưa đúng trình tự, thủ tục đối với tài sản thế chấp khi đã được xử lý bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục và không thể làm rõ được tại phiên tòa nên cần thiết hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo trình tự, thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của ông Lê Quốc K và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2.

[10] Tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được công nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng do các đương sự dự nộp được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Quốc K và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 không phải chịu và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Ông Lê Quốc K và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H1 lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Quốc K là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0009155 ngày 31/7/2024 và hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0009181 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương