

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 39/2025/DS-PT

Ngày: 27-02-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Phong Lan

Ông Nguyễn Anh Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 294/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S

Địa chỉ: Số G phố T, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Ngô Thu H – Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Huy T – Phó Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Ngọc T1 – Giám đốc tổ tụng xử lý nợ.

*Người đại diện theo ủy quyền lại của ông T1:* Ông Hà Anh T2, ông Nguyễn Hoàng H1, ông Nguyễn Đăng T3, ông Vũ Công N – Chuyên viên tổ tụng.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

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

+ Bà Nguyễn Thị Yến T5, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Thanh Thị Thu Q, sinh năm 1960

+ Ông Thông T6, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Trần Thị Ánh V, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Hiện bà V đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh B.

+ Ông Trịnh Thái A, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

*Do có kháng cáo của:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S

Tại phiên toà, có mặt: Ông Hà Anh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6, ông Trịnh Thái A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết và tại phiên Tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S do ông Ngô Duy P đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Ngọc H2 và ông Nguyễn Ngọc T4 có ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 067/2020/HĐHM –CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh B1 với giá trị cấp hạn mức tín dụng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng (Từ ngày 27/05/2020 đến ngày 27/05/2021), mục đích vay vốn bổ sung vốn mua bán thanh long. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ, lãi chậm trả theo mức lãi suất chậm trả quy định của Ngân hàng nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi, đối với nợ gốc quá hạn tiền lãi được tính trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong thời hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán. Khi vay bà H2, ông T4 có thể chấp tài sản bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 036/2020/HĐTC –CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020 đã được Văn phòng C ký ngày 27/05/2020, số công chứng 1721, quyền số 03/2020TP/CC –SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm là:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 596636, số vào sổ cấp GCN: CH 09061 do UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho

ông Lê Văn K ngày 28/8/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, số vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

Trong quá trình vay vốn bà H2, ông T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định trong Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng. Bà H2, ông T4 trả được 01 năm tiền lãi với tổng số tiền 122.373.372 đồng, đến ngày 28/5/2021 thì bà H2, ông T4 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nữa, Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện thông báo, gửi thông báo nợ, lập biên bản làm việc nhằm xử lý khoản nợ quá hạn, tuy nhiên bà H2, ông T4 thường xuyên không thực hiện theo cam kết trả nợ cho Ngân hàng. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Ngọc H2 phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền còn nợ tính đến ngày 26/8/2024 là 1.884.662.375 đồng trừ đi số tiền đã trả là 122.373.372 đồng thì nay Ngân hàng yêu cầu ông T4, bà H2 phải trả số tiền 1.762.289.003 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 762.289.003 đồng (Trong đó L trong hạn là 8.788.901 đồng, lãi quá hạn 751.296.771 đồng; Lãi phạt quá hạn là 2.203.331 đồng).

+ Buộc ông T4, bà H2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền lãi quá hạn phát sinh quy định tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 067/2020/HĐHM – CN/SHB.132100 mà ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Ngọc H2 đã ký với Ngân hàng TMCP S kể từ ngày 27/8/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

+ Trường hợp ông T4, bà H2 không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 036/2020/HĐTC – CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020, tài sản bảo đảm là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 596636, số vào sổ cấp GCN: CH 09061 do UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014, cập nhật biến động ngày 07/4/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, số vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014, cập nhật biến động ngày 07/4/2020. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng thì ông T4, bà H2 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q thì Ngân hàng không đồng ý, vì toàn bộ quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, số vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động sang tên bà Thanh Thị Thu Q ngày 25/11/2015 và cập nhật

biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020. Việc nhận thế chấp của Ngân hàng là hoàn toàn đúng quy định, do đó Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Việc thẩm định tài sản bảo đảm của khách hàng trước khi cho vay là quy định bắt buộc phải có của Ngân hàng. Còn việc cán bộ Ngân hàng trước đây có đi khảo sát thực tế tài sản bảo đảm của khách hàng hay không thì không có thông tin. Đối với khoản vay của vợ chồng ông T4, bà H2 thì Ngân hàng đã cung cấp các tài liệu liên quan đến việc thẩm định, riêng các cá nhân liên quan đến việc thẩm định tài sản cho vay trước đây đã nghỉ việc. Còn ngôi nhà theo hình ảnh trên báo cáo thẩm định của Ngân hàng cung cấp khác biệt so với ngôi nhà theo hiện trạng hiện nay là do cán bộ Ngân hàng trước đây thu thập cập nhật không đầy đủ, tuy nhiên các thông tin về thửa đất, vị trí và diện tích của thửa đất đúng như Giấy chứng nhận đã cấp. Ngân hàng không thể biết được, và không có nghĩa vụ phải biết giao dịch chuyển nhượng trước đó giữa bà H2 và bà Q có đúng và hợp pháp hay không, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Do vậy, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình khi nhận thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Ngọc H2.

*Tại bản khai cũng như trong quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Ngọc T4 bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày:*

Ông bà thống nhất như lời trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP S. Vào năm 2020 giữa ông, bà và Ngân hàng TMCP S có ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 067/2020/HĐHM –CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020, để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ, lãi chậm trả theo mức lãi suất chậm trả quy định của Ngân hàng nhưng không vượt quá 10%/ năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi, đối với nợ gốc quá hạn tiền lãi được tính trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Khi vay ông, bà có thế chấp các tài sản là Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636, sổ vào sổ cấp GCN: CH 09061 được UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn K ngày 28/8/20217, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 và Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 036/2020/HĐTC –CN/SHB.132100, số công chứng 1721, quyền số 03/2020TP/CC –SCC/HĐGD ngày 27/05/2020.

Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp tọa lạc tại thôn C, thị trấn M thì do Ngân hàng yêu cầu cần có thêm một tài sản bảo đảm nữa mới cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng ông, bà cũng trình bày rõ với Ngân hàng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn C, thị trấn M hiện bà Thanh Thị Thu Q đang ở chỉ là tài sản thế chấp cho ông, bà nhằm đảm bảo khoản vay chứ không có chuyển nhượng hẳn cho bà. Ông, bà xác nhận giữa ông, bà và bà Thanh Thị Thu Q không có việc mua bán, chuyển nhượng nào cả.

Ông, bà thống nhất đồng ý xác nhận tính đến ngày 26/8/2024 còn nợ của Ngân hàng TMCP S tổng số tiền 1.884.662.375 đồng trừ đi số tiền đã trả là 122.373.372 đồng, còn lại số tiền 1.762.289.003 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 762.289.003 đồng (Trong đó L trong hạn là 8.788.901 đồng, lãi quá hạn 751.296.771 đồng; Lãi phạt quá hạn là 2.203.331 đồng). Trong quá trình vay bà với bà Trần Thị Ánh V trả cho Ngân hàng được một số kỳ lãi với số tiền là 122.373.372. Do bà có thỏa thuận riêng với bà V là sẽ bán tài sản là thửa đất ở H cho bà V, nên giữa bà và bà V có thỏa thuận sẽ để bà V trả tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở H. Nay qua yêu cầu của Ngân hàng TMCP S thì ông, bà đồng ý thống nhất trả các khoản nợ trên cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Thanh Thị Thu Q thì bà đồng ý tuyên hợp đồng ủy quyền giữa bà Q với bà T5 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà T5 vô hiệu và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 036/2020/HĐTC –CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động sang tên bà Thanh Thị Thu Q ngày 25/11/2015 và cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020. Vì bà xác nhận giữa bà và bà Q và bà T5 không có thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nào cả. Bà yêu cầu bà Q phải trả số tiền vay 160.000.000 đồng cùng với tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày 19/4/2021 cho đến nay.

*Tại biên bản lấy lời khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Yến T5 trình bày:*

Bà và bà Thanh Thị Thu Q không có quen biết nhau, bà Q có chủ động đến tìm bà để hỏi mượn tiền. Số tiền bà đưa cho bà Q vay là bà lấy từ bà Nguyễn Ngọc H2 với số tiền 160.000.000 đồng. Bà xác định bà chỉ nhận từ bà H2 số tiền 160.000.000 đồng này không có nhận số tiền 300.000.000 đồng nào từ bà H2. Sau khi đưa tiền cho bà Q mượn thì bà có nhận từ bà Q 8.000.000 đồng tiền huê hồng và có nhận của bà Q 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 27/11/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3 và được cập nhật biến động ngày 16/11/2015 đứng tên bà Thanh Thị Thu Q. Sau đó bà cùng bà Q đi đến Văn phòng C làm Hợp đồng ủy quyền để bà lấy “sổ đỏ” của bà Q đưa cho bà H3. Mục đích đi đến Văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền là để làm tin việc cho vay tiền. Hàng tháng bà có thu tiền lãi từ bà Q, số tiền lãi cụ thể mỗi tháng là 1.920.000 đồng, bà thu được 09 tháng tiền lãi từ 03/2020 đến tháng

11/2020, số tiền thu được bà mang đến nhà bà H3 để đưa cho bà H3. Còn việc chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q là bà không biết. Nay theo yêu cầu của bà Q bà xác nhận là đúng và đồng ý theo yêu cầu bà Q.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/12/2023 cũng như tại bản khai và trong quá trình giải quyết của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 trình bày:*

Ông bà xác định không quen biết với ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 và cũng chưa gặp ông T4, bà H2 lần nào khi vay tiền của bà T5. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà có đến nhờ bà T5 để vay tiền, bà T5 bảo ông bà phải đi ký ủy quyền thì mới vay được tiền. Sau đó ông bà có nhận tiền từ bà T5 với số tiền 160.000.000 đồng, còn tiền từ đâu bà T5 đưa cho ông bà thì không biết. Bà T5 có nhận tiền huê hồng của ông bà với số tiền 8.000.000 đồng và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Q, mỗi tháng bà T5 đều đến nhà bà để thu tiền lãi hàng tháng là 1.920.000 đồng, ông bà trả được 09 tháng (03/2020 đến 11/2020). Tuy nhiên, đến tháng 12/2020 bà T5 không có đến nhà để thu tiền lãi nữa, bà có đến nhà bà T5 thì biết được bà T5 đã vỡ nợ và bỏ trốn. Đến khoảng năm 2022, ông bà không nhớ rõ ngày, tháng thì bà H2 có đến nhà, lúc này ông bà mới biết nhà và đất của ông bà đang ở đã được sang tên qua cho bà Nguyễn Ngọc H2 và đang thế chấp cho Ngân hàng. Bà H2 có yêu cầu ông bà trả số tiền 300.000.000 đồng cùng với tiền lãi để lấy “sổ đỏ” về nhưng gia đình bà khó khăn không có tiền và sau đó bà có đưa cho bà H2 02 lần với số tổng số tiền 8.000.000 đồng. Nay bà có đơn khởi kiện theo yêu cầu độc lập yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông, bà với bà Nguyễn Thị Yến T5;
- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 976 ngày 19/03/2020 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Yến T5 với bà Nguyễn Ngọc H2.
- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 036/2020/HĐTC –CN/SHB.132100 ngày 27/05/2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động sang tên bà Thanh Thị Thu Q ngày 25/11/2015 và cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 và hủy cập nhật đăng ký biến động tên bà H2. Ông bà đồng ý trả lại số tiền vay 160.000.000đ cùng tiền lãi cho vợ chồng bà H2.

*Tại Biên bản lấy lời khai cũng như tại Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh V trình bày:*



Bà có mối quan hệ quen biết là bạn với bà Nguyễn Ngọc H2. Bà có nhận chuyển nhượng của bà H2 một ngôi nhà tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, nhưng chỉ thỏa thuận nói miệng không có lập giấy tờ mua bán gì. Vì bà biết việc bà H2 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636 cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn K ngày 28/8/20217, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 tại Ngân hàng để vay số tiền 700.000.000 đồng, nên giữa bà và bà H2 không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà có đưa cho bà H2 nhiều lần với tổng số tiền 300.000.000đ. Sau khi bà thỏa thuận với bà H2 thì hàng tháng bà đều trả lãi cho bà H2 đối với khoản vay tại Ngân hàng S1, đến khi bà bị bắt tạm giam thì mới không trả lãi nữa. Sau khi thỏa thuận với bà H2 thì bà có sửa sang lại ngôi nhà trên đất và ở cho đến khi bị bắt, hiện nay chồng bà ông Trịnh Thế A1 đang tiếp tục quản lý, sử dụng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà có ý kiến: Việc bà với bà H2 giao dịch chỉ là thỏa thuận bằng miệng, hiện nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà H2 phải trả tiền đối với Hợp đồng vay mà vợ chồng bà H2 đã ký thì bà không có ý kiến gì. Đối với việc yêu cầu phát mãi tài sản đối với ngôi nhà chồng bà đang ở thì bà sẽ bàn với người nhà cùng phối hợp với bà H2 để trả các khoản vay cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636 cấp ngày 27/7/2014 tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Bà không có yêu cầu gì khác. Riêng việc thỏa thuận giữa bà và bà H2 thì giữa bà và bà H2 tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Tại Biên bản lấy lời khai cũng như tại Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thái A trình bày:*

Ông với bà V chung sống với nhau như vợ chồng không có đăng ký kết hôn, việc bà V thỏa thuận mua nhà với bà H2 ông không rõ, sau đó ông có biết ngôi nhà ông với bà V sửa sang lại ở trước đây đã được bà H2 thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó ông với bà V, bà H2 có đến Ngân hàng để lấy giấy tờ về làm thủ tục sang tên nhưng không được. Đối với yêu cầu của Ngân hàng ông không có ý kiến gì. Nếu Ngân hàng phát mãi tài sản trên thì bà H2 phải trả tiền lại cho bà V, còn số tiền cụ thể bao nhiêu ông không rõ.

*Qua lời trình bày của các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì bà Nguyễn Ngọc H2 trình bày:*

Bà và Thanh Thị Thu Q không có mối quan hệ gì với nhau, bà chỉ quen biết với bà Nguyễn Thị Yến T5. Bà xác định bà không có thực hiện giao dịch mua bán gì với bà Q. Việc bà T5 chuyển nhượng qua cho bà chỉ để làm tin. Bà xác nhận bà có nhận của bà Thanh Thị Thu Q với số tiền 8.000.000 đồng.

Về nguồn gốc tài sản bảo đảm ở H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 596636, sổ vào sổ cấp GCN: CH 09061 do UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014, cập nhật biến động ngày 07/4/2020 là bà mua của bà Nguyễn Thị Ngọc D. Sau khi bà mua thì bà D đã bàn giao nhà và đất cho bà và được cập nhật biến động sang tên qua cho bà. Sau khi vay tiền ở Ngân hàng được gần 01 năm thì bà Trần Thị Ánh V không có nhà ở nên ngỏ ý với bà để thỏa thuận mua lại tài sản trên, nhưng không có làm giấy tờ gì chỉ nói bằng miệng, vì bà V có nói khi nào bán được đất ở H sẽ thực hiện thủ tục trả tiền Ngân hàng, rút sổ ra để làm thủ tục ký chuyển nhượng sang tên qua cho bà V. Sau khi thỏa thuận miệng với nhau thì bà V có sửa sang lại nhà ở H và bà để cho bà V ở từ đó cho đến nay. Bà cũng có nói cho bà V biết việc bà đang thế chấp tại Ngân hàng và bà V chịu trách nhiệm trả tiền vào Ngân hàng để rút sổ ra, nhưng bà V không thực hiện được. Khi bà dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng trên đất có một ngôi nhà.

Đối với tiền lãi bà Yến T5 đã nhận từ bà Thanh Thị Thu Q và phần tiền chênh lệch thì bà sẽ tự giải quyết với bà Yến T5, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản tiền lãi và phần tiền chênh lệch này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã quyết định:

*Căn cứ vào:*

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 207, Điều 212, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 280, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 562, Điều 565 Bộ luật Dân sự;

Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;



Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, khoản 7 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/8/2024 là 1.762.289.003 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 762.289.003 đồng (Trong đó Lãi trong hạn là 8.788.901 đồng, lãi quá hạn 751.296.771 đồng; Lãi phạt quá hạn là 2.203.331 đồng).

Kể từ ngày 27/8/2024, ông T4 bà H2 còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc của từng hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 067/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 và Khế ước nhận nợ số 01-067/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 28/5/2020.

Trường hợp ông T4, bà H2 không thanh toán hết số tiền nợ theo hợp đồng nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý một phần tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/2020/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 đối với Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636, sổ vào sổ cấp GCN: CH 09061 được UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn K ngày 28/8/20217, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng thì ông T4, bà H2 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, diện tích 177,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

Trường hợp tài sản thế chấp còn lại (phần không bị vô hiệu) bị kê biên theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần S thì buộc ông Trịnh Thái A, bà Trần Thị Ánh V đang ở trên đất phải giao trả lại tài sản để xử lý theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 001167, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6, bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T5 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 976, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 do bà Nguyễn Thị Yến T5 đại diện theo ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc H2 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 bị vô hiệu.

- Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/2020/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP S phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 cho bà Thanh Thị Thu Q.

Bà Thanh Thị Thu Q có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xóa cập nhật biến động đứng tên bà Nguyễn Ngọc H2 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193, do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để xóa cập nhật biến động đứng tên bà Nguyễn Ngọc H2 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193, số vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 và bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 cụ thể như sau:

Bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 số tiền gốc: 160.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 26/8/2024 là 64.373.333.000 đồng.

Kể từ ngày 27/8/2024 cho tới khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2024, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/12/2024 Ngân hàng TMCP S có đơn xin rút một phần kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trước đây kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện. Quá trình thụ lý phúc thẩm và tại phiên tòa nguyên đơn xác định rút một phần kháng cáo, cụ thể: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thanh Thị Thu Q; công nhận hiệu lực hợp đồng ủy quyền giữa bà Q và bà T5; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà H2; công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H2 và ngân hàng S1 và theo đó ngân hàng S1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BX 061193 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2024 cho bà H2 để thu hồi nợ trường hợp bà H2, ông T4 không trả được nợ cho ngân hàng.

- Bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thái A đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thông T6 bà Thanh Thị Thu Q trình bày: Ông bà không biết gì về việc nhận chuyển nhượng và thế chấp của bà H2 với Ngân hàng, chỉ mượn tiền của bà T5 và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193 của mình cho bà T5 để làm tin và giờ xin trả lại tiền đã vay của bà T5 để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng:

- Điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng (về nội dung Công nhận thỏa thuận giữa Ngân hàng S1 với ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 về số tiền nợ gốc, nợ lãi và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 036/2020 ngày 27/5/2020 đối với thửa đất số 297 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 496636 do UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014).

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP S và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

- Ngân hàng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Ngọc T4, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S:

[3.1] Về Hợp đồng ủy quyền giữa bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 với bà Nguyễn Thị Yến T5:

Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn cần tiền nên bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 đã lập hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Thị Yến T5 với nội dung bà Q, ông T6 ủy quyền cho bà T5 được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 255, diện tích 177,8m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BX 061193 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015.

Theo lời khai của các bên thì mục đích của việc lập hợp đồng ủy quyền này là để bà Q, ông T6 vay của bà T5 số tiền 160.000.000 đồng. Bà Q đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ làm tin để bà T5 cho vay tiền. Các bên khi tham gia ký kết tự nguyện, nhưng thể hiện rõ việc ký kết hợp đồng ủy quyền này nhằm che giấu việc vay tài sản giữa các bên, nội dung trong Hợp đồng ủy quyền không đúng với thực tế hai bên thỏa thuận và trái với mục đích của hai bên khi ký kết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền này là có căn cứ.

[3.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Yến T5 và bà Nguyễn Ngọc H2:

Sau khi nhận được ủy quyền từ bà Q, ông T6 thì ngày 19/3/2020, bà Nguyễn Thị Yến T5 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 thửa đất số 255, diện tích 177,8m<sup>2</sup> nói trên và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 976, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 được công chứng tại Văn phòng C.

Như phân tích trên, các bên ký hợp đồng ủy quyền là để làm tin cho khoản vay, bà T5 tự ý chuyển nhượng đất cho bà H2 là không đúng với mục đích, ý chỉ ban đầu của các bên và phía bà Q, ông T6 không biết, không được thông báo về việc bà T5 chuyển nhượng đất cho bà H2. Tuy nhiên, trên thực tế số tiền 160.000.000 đồng bà T5 cho vợ chồng bà Q vay là của bà H2 nên sau đó bà T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 225 cho bà H2. Việc bà T5 và bà H2 chuyển nhượng cũng là để đảm bảo khoản vay nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 với bà H2 tuy đảm bảo về hình thức, được công chứng nhưng đây là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Nên, cần tuyên vô hiệu do giả tạo như phân tích của Tòa án cấp sơ thẩm.

[3.3] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP S, bên thế chấp là ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Ngọc H2:

Trên thực tế các bên không có giao dịch chuyển nhượng, đất và nhà vẫn do gia đình bà Q quản lý, sử dụng. Mặc dù thửa đất số 225 đã được bà H2 ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay đối với Ngân hàng. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 225 nêu trên, Ngân hàng đã không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quy trình khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp, cụ thể: Trước khi ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng không đến thửa đất số 225 để thẩm định nhà đất (bà H2 khai bà không dẫn Ngân hàng đi xem xét nhà

đất, khi vay tiền bà đã nói thẳng với cán bộ Ngân hàng rằng thửa đất 225 không phải của bà nhưng cán bộ Ngân hàng nói cứ bổ sung vào hồ sơ thế chấp). Thực tế, từ trước cho đến nay đất và nhà do gia đình bà Q đang quản lý, sử dụng. Các hình ảnh ngôi nhà có trong hồ sơ xem xét thẩm định tài sản thế chấp do Ngân hàng cung cấp không phải là ngôi nhà trên thửa đất số 225 (Ngân hàng đã xác định do cán bộ thẩm định trước đây chụp hình ngôi nhà đưa vào thông báo thẩm định bị nhầm).

Như vậy, nếu Ngân hàng tuân thủ đúng quy định về thẩm định tài sản trước khi ký hợp đồng thế chấp thì sẽ phát hiện ra việc người quản lý tài sản thế chấp và người đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận không phải là một người và tìm hiểu các thông tin khác để không nhận thế chấp. Do đó, đây là lỗi của Ngân hàng và Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình.

[4] Từ các phân tích trên thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo nguyên đơn Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:* Điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; đình chỉ một phần kháng cáo của nguyên đơn nộp ngày 09/12/2024 và ý kiến trình bày tại phiên tòa đối với phần: Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/8/2024 là 1.762.289.003 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 762.289.003 đồng (Trong đó Lãi trong hạn là 8.788.901 đồng, lãi quá hạn 751.296.771 đồng; Lãi phạt quá hạn là 2.203.331 đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý một phần tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/2020/HĐTC-



CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 đối với Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636, sổ vào sổ cấp GCN: CH 09061 được UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn K ngày 28/8/20217, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận.

*Căn cứ vào:* Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc.

*Căn cứ:* Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 207, Điều 212, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 280, Khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 323, Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 562, Điều 565 Bộ luật Dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điểm d Khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Khoản 7 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/8/2024 là 1.762.289.003 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi là 762.289.003 đồng (Trong đó Lãi trong hạn là 8.788.901 đồng, lãi quá hạn 751.296.771 đồng; Lãi phạt quá hạn là 2.203.331 đồng).

Kể từ ngày 27/8/2024, ông T4 bà H2 còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc của từng hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 067/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 và Khế ước nhận nợ số 01-067/2020/HĐHM-CN/SHB.132100 ngày 28/5/2020.

Trường hợp ông T4, bà H2 không thanh toán hết số tiền nợ theo hợp đồng nói trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý một phần tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/2020/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 đối với Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 596636, sổ vào sổ cấp GCN: CH 09061 được UBND huyện H cấp ngày 27/7/2014 cấp đứng tên hộ bà Phan Thị B, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn K ngày 28/8/20217, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 21/11/2019 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng thì ông T4, bà H2 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP S về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, diện tích 177,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

Trường hợp tài sản thế chấp còn lại (phần không bị vô hiệu) bị kê biên theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần S thì buộc ông Trịnh Thái A, bà Trần Thị Ánh V đang ở trên đất phải giao trả lại tài sản để xử lý theo quy định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 001167, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6, bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T5 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ

H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 976, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2020 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 do bà Nguyễn Thị Yến T5 đại diện theo ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc H2 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 bị vô hiệu.

- Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/2020/HĐTC-CN/SHB.132100 ngày 27/5/2020 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thôn C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP S phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 061193, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020 cho bà Thanh Thị Thu Q.

Bà Thanh Thị Thu Q có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xóa cập nhật biến động đứng tên bà Nguyễn Ngọc H2 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193, do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để xóa cập nhật biến động đứng tên bà Nguyễn Ngọc H2 và xóa đăng ký thế chấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 061193, số vào sổ cấp GCN: CH 03024 do UBND huyện H cấp ngày 27/11/2014 cấp đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Thanh Thị Thu Q ngày 26/11/2015 và cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Ngọc H2 ngày 07/4/2020.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 và bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 cụ thể như sau:

Bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 số tiền gốc: 160.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 26/8/2024 là 64.373.333.000 đồng.

Kể từ ngày 27/8/2024 cho tới khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

## 2. Về án phí và chi phí tố tụng:

### 2.1. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Về án phí sơ thẩm : Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 phải chịu 32.434.335 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Ngọc H2 phải chịu 900.000 án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh Thị Thu Q được chấp nhận.

Bà Thanh Thị Thu Q, ông Thông T6 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (bà Q ông T6 được miễn án phí).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 27.920.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019570 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Ngọc H2 phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 1.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Buộc Ngân hàng TMCP S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013662 ngày

13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc; Ngân hàng TMCP S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (27/02/2025)

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện HTB;
- VKSND huyện HTB;
- Chi cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

**Lê Minh Tuấn**