

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 294/2025/DS-PT

Ngày 29-5-2025

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 495/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 482/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Lê T, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977. Địa chỉ liên lạc: Số B, đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/10/2024).

- Bị đơn: Ông Đặng Quang K, sinh năm 1984 (đã chết ngày 16/10/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Quang K:

1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1961.

2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Cháu Đặng Khải H, sinh ngày 11/6/2014.

4. Cháu Nguyễn Đặng Khải N, sinh ngày 28/4/2018.

Người đại diện theo pháp luật cháu H, cháu N: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C3. Địa chỉ trụ sở: Ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1. Địa chỉ trụ sở: Số D, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Võ Minh T2, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số B, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2: Ông Nguyễn Phùng T3, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/5/2025).

4. Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S). Địa chỉ: Số D, đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Diệp Quốc D – Giám đốc Chi nhánh Q3 (theo văn bản uỷ quyền ngày 11/3/2025).

5. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1952.

6. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1956.

7. Ông Phạm Hoàng Q, sinh năm 1989.

8. Ông Phạm Thanh T4, sinh năm 1988.

9. Ông Phạm Thái B, sinh năm 1975.

10. Bà Đặng Thị Ngọc N1, sinh năm 1997.

11. Bà Dương Thị Đ1, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

12. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Q1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Minh T2 và Ngân hàng TMCP Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 14/3/2023, các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2023, ngày 16/8/2023 và ngày 24/5/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 24/8/2022, ông Phạm Lê T có vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) từ ông Đặng Quang K với thời hạn 01 năm. Ông T đã cầm cố quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, cập nhật biến động ngày 18/02/2022, tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m² để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, ngày 24/8/2022, ông K yêu cầu ông T ký Hợp đồng ủy quyền (HĐUQ) số 3522, quyền số 1/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng (VPCC) Lê Thị Thanh công chứng, thay vì hợp đồng cầm cố tài sản như đã thỏa thuận.

Nhận thấy việc ký HĐUQ ngày 24/8/2022 trái với quy định pháp luật vì bản chất giao dịch giữa ông T và ông K là cầm cố tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, yêu cầu tuyên vô hiệu HĐUQ giữa ông T và ông K được VPCC Lê Thị Thanh công chứng số 3522, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2022.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nhận đơn khởi kiện, ông T đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để trích lục thông tin thửa đất số 362 thì được biết:

Ngày 16/9/2022, ông K đã chuyển nhượng thửa đất số 362 cho ông Võ Minh T2 với giá 200.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) công chứng số 3724, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Lê Thị T5.

Việc ông K tự ý chuyển nhượng QSDĐ nêu trên đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Bởi vì, bản chất giao dịch ban đầu giữa ông T và ông K là cầm cố tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ và hiện đang trong thời hạn thực hiện, ông T không vi phạm bất kỳ nội dung nào trong thỏa thuận vay với ông K. Do đó, việc ông K yêu cầu ký HĐUQ ngày 24/8/2022 và ký HĐCNQSDĐ cho ông T2 là trái với bản chất và nội dung thỏa thuận ban đầu giữa ông T và ông K.

Ngày 06/10/2022, ông T2 tiếp tục thế chấp QSDĐ thửa đất số 362 cho Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh Q3, Thành phố Hồ Chí Minh (Ngân hàng Đ2), được VPCC Nguyễn Văn L1 công chứng số 8910, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022. Việc này là trái quy định pháp

luật, bởi vì hiện tại trên thửa đất số 362, cha mẹ ông T có xây căn nhà cấp 4, kết cấu cột bê tông, mái tôn diện tích khoảng 200m² cùng với anh em, cha mẹ của ông T quản lý và sử dụng ổn định từ rất lâu năm cho đến nay.

Việc ông T2 thế chấp QSDĐ trên cho ngân hàng, ông T hoàn toàn không được biết. Phía ngân hàng không có thông báo cho ông T về việc thẩm định, xác minh tài sản trên đất khi nhận thế chấp QSDĐ từ ông T2.

Trước đây, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996 của thửa đất số 362 đã được ông T đưa cho ông K. Sau đó, ông K ký HĐCNQSDĐ trên với ông T2 và ông T2 thế chấp QSDĐ trên cho Ngân hàng Đ2.

Hiện nay, Ngân hàng Đ2 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông K được VPCC Lê Thị Thanh công chứng số 3522, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2022.

- Tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2022 đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, cập nhật biến động ngày 18/02/2022, được VPCC Lê Thị Thanh công chứng số 3724, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2022 giữa ông K và ông T2.

- Tuyên hủy phần đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông T2, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (HĐTCQSDĐ) số K.0027/TC22 ngày 06/10/2022 tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, cập nhật biến động ngày 18/02/2022, được VPCC Nguyễn Văn L1 công chứng số 8910, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022.

- Tuyên hủy nội dung thế chấp QSDĐ tại Ngân hàng Đ2, ngày 06/10/2022 tại trang số 01 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông T2, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022.

- Buộc Ngân hàng Đ2 phải trả cho ông T 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996, vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông T2, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022. Ngoài ra, ông T không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng trình bày:

Bà Lê Thị L2, ông Phạm Văn Đ là cha mẹ ruột của ông T xác nhận thửa đất số 362 là phần đất của vợ chồng ông bà cho con trai là ông T để sau này thờ cúng ông bà. Trước đây, khoảng năm 1996, vợ chồng ông bà có xây dựng căn nhà, sau này sửa chữa lại thành căn nhà kiên cố cấp 4, cột bê tông, mái tole, lát gạch, diện tích khoảng 200m² để làm nơi ở cho cả gia đình gồm vợ chồng ông bà, các con trai, con dâu hiện đang ở, quản lý sử dụng nhà, đất này từ trước đến nay.

Việc ông T vay tiền từ ông K và cầm cố thửa đất vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết. Cho đến khi ông T khởi kiện ra Tòa án mới phát hiện việc ông K đã chuyển nhượng phần đất này cho ông T2 và ông T2 đã thế chấp phần đất, nhà và toàn bộ tài sản trên đất của gia đình ông bà cho Ngân hàng Đ2. Khi ngân hàng nhận thế chấp, ông bà hoàn toàn không hay biết. Không có nhân viên hay đại diện của ngân hàng đến thửa đất để thẩm định, kiểm tra, hay xác minh thửa đất, căn nhà hay tài sản khác trên đất, cũng không nhận được bất kỳ thông báo nhận thế chấp nào từ phía ngân hàng.

Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và bản tường trình của ông T, không tranh chấp gì trong vụ án này, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét cho gia đình ông bà được tiếp tục quản lý sử dụng đất, nhà trên thửa đất số 362 như trước đây.

Ông Phạm Thanh T4 (anh ruột) của nguyên đơn ông Phạm Lê T trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày của cha mẹ ông về nguồn gốc thửa đất số 362 và việc T vay tiền từ ông K và cầm cố thửa đất anh hoàn toàn không biết, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án.

Bà Đặng Thị Ngọc N1 trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Lê T, kết hôn năm 2022. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và bản tường trình của ông Phạm Lê T, xác định không tranh chấp đối với tài sản trên và không có yêu cầu nào khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Phạm Thái B, bà Dương Thị Đ1 trình bày:

Ông B là anh ruột của ông T, đồng ý với nội dung Mạnh trích đo ngày 27/3/2024 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện B duyệt ngày 03/4/2024 và Chứng thư thẩm định giá tài sản tranh chấp ngày 02/5/2024 của Công ty Cổ phần T6.

Đối với phần đất tại vị trí Khu (C), diện tích đo đạc thực tế là 12,1m² và vị trí Khu (D) diện tích đo đạc thực tế là 0,4m² thuộc thửa đất 361, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An, vợ chồng ông không tranh chấp gì trong vụ án, không yêu cầu Tòa án giải quyết, cam kết không khiếu nại gì về vụ kiện trên.

Ông Đặng Quang K chết ngày 16/10/2023 theo Trích lục khai tử số 416/TLKT-BS ngày 25/10/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận cho Tòa án ngày 14/12/2023, thì cha mẹ ruột ông K là ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C1, con ruột tên Đặng Khải V, sinh ngày 11/5/2014 và con ngoài giá thú tên Nguyễn Đặng Khải N, sinh ngày 28/4/2018 (sau khi bà T1, ông K ly hôn vẫn chung sống và sinh cháu N) nên Giấy khai sinh họ và tên mẹ Nguyễn Thị Thu T1.

Ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Ông bà là cha mẹ ruột của ông K.

Bà Nguyễn Thị Thu T1 là vợ của ông K nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2016/QĐST-HNGĐ ngày 08/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ông L, bà C1, bà T1 đều trình bày không biết, không liên quan đến nội dung vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập ông bà tham gia tố tụng và có đơn xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Văn phòng C4 ý kiến như sau:

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3522, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Lê Thị T5 chứng nhận ngày 24/8/2022 giữa ông T và ông K: Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, ông T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An thuộc thửa đất số 362; tờ bản đồ số 17; diện tích: 261,2m² (thửa đất có 17m² đất nằm trong lộ giới); loại đất: Đất ở tại nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 859996; sổ vào sổ CS09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, cập nhật biến động ngày 18/02/2022. Ông T thỏa thuận giao kết hợp đồng ủy quyền với ông K được VPCC Lê Thị T5 chứng nhận ngày 24/8/2022, là hoàn toàn không trái pháp luật.

Đối với HĐCNQSDĐ số công chứng 3724, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Lê Thị T5 chứng nhận ngày 16/9/2022 giữa ông K và ông T2: Tại thời điểm công chứng HĐCNQSDĐ, căn cứ theo phạm vi ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3522, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Lê Thị T5 chứng nhận ngày 24/8/2022 thì ông K có

quyền được chuyển nhượng QSDĐ, đất tọa lạc tại: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An thuộc thửa đất số 362; tờ bản đồ số 17; diện tích: 261,2m² (thửa đất có 17m² đất nằm trong lộ giới) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hợp pháp.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 có Văn bản số 36/2023/VPCC ngày 06/10/2023 có ý kiến như sau:

Sau khi nhận được Thông báo của Tòa án, VPCC Nguyễn Văn L1 kiểm tra hồ sơ lưu và hệ thống quản lý hồ sơ công chứng. Văn phòng đã chứng nhận HĐTCQSDĐ giữa ông T2 với Ngân hàng Đ2 HĐTCQSDĐ số công chứng 8910, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022.

Ngày 06/10/2022, ông T2 đến VPCC yêu cầu chứng nhận HĐTCQSDĐ. Công chứng viên kiểm tra đúng, xem xét các chủ thể tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật. Hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đại diện VPCC Nguyễn Văn L1 – Công chứng viên Nguyễn Văn L1 chứng nhận hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, các bên tham gia phải thực hiện quyền, nghĩa vụ sau khi hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật Ngân hàng TMCP Đ2 trình bày:

Ngân hàng không có khởi kiện khách hàng tên Võ Minh T2 với khoản vay 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, kể từ ngày vay 06/10/2022 và hiện nay dư nợ tại ngân hàng là 1.499.950.000 đồng. Hiện tại, ông T2 vẫn thanh toán gốc và lãi đúng hạn, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, ngân hàng chưa có khởi kiện ông T2 trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T thì đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu này.

Người làm chứng ông Võ Duy K1 có mặt tại phiên tòa trình bày:

Ngày 20/2/2023, ông cùng với ông T và ông Phạm Hồng Q2 có đến nhà ông K địa chỉ A Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An để yêu cầu ông K trả lại GCNQSDĐ cho ông T, vì trước đó ông T có vay ông K số tiền 100.000.000 đồng và đưa GCNQSDĐ cho ông K để làm tin.

Lúc đó, ông K thừa nhận có cho ông T vay số tiền là 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng và cũng thừa nhận có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC85996 đối với thửa đất số 362 đứng tên ông T để làm tin. Ông K hứa với ông T là sau hai tuần kể từ ngày 20/02/2023 sẽ trả lại GCNQSDĐ trên cho anh T. Ông K cam kết là không có mua bán thửa đất này, có viết giấy tay đề ngày 20/02/2023 để làm tin cho ông T và nhờ ông K1 làm chứng nội dung trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Lê T về việc Hủy đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông Võ Minh T2, sinh năm 1979, CCCD số 079079030222, địa chỉ thường trú số B, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Lê T về việc yêu cầu vô hiệu HĐUQ, HĐCNQSDĐ được xác lập giữa ông Đặng Quang K, ông Võ Minh T2.

- Vô hiệu HĐUQ giữa ông Phạm Lê T và ông Đặng Quang K được VPCC Lê Thị Thanh công chứng số 3522, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2022.

- Vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2022 tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký chính lý, biến động sang tên Phạm Lê T ngày 18/02/2022 được VPCC Lê Thị Thanh công chứng số 3724, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2022 giữa ông Đặng Quang K và ông Võ Minh T2.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Lê T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu HĐTCQSDĐ số K.0027/TC22 ngày 06/10/2022 tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký chính lý, biến động sang tên Phạm Lê T ngày 18/02/2022, được VPCC Nguyễn Văn L1 công chứng số 8910, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2022 và Hủy nội dung thế chấp QSDĐ tại Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: Số D, đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/10/2022 tại trang số 01 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông Võ Minh T2, sinh năm 1979, CCCD số 079079030222, địa chỉ thường trú số B, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh Q3, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: Số D, đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả cho ông Phạm Lê T 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập

nhật biến động sang tên ông Võ Minh T2, sinh năm 1979, CCCD số 079079030222, địa chỉ thường trú số B, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022.

Trong trường hợp, Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh Q3, Thành phố Hồ Chí Minh không hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thì anh Phạm Lê T có quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC85996 vào sổ số CS 09835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật biến động sang tên ông Võ Minh T2, sinh năm 1979, CCCD số 079079030222, địa chỉ thường trú số B, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 094011.CN.002 ngày 24/9/2022. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 22/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Minh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 01/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T không rút đơn khởi kiện; ông T2 rút toàn bộ kháng cáo; Ngân hàng TNHH MTV S thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện của ông Võ Minh T2 là ông Nguyễn Phùng T3 trình bày:
Tại phiên tòa hôm nay ông đại diện cho ông T2 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T2. Ông T2 xác định đã giao tiền chuyển nhượng cho ông T thông qua người đại diện là ông K nhưng cũng cho rằng ông chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất 362 giùm cho ông Thạch Thái L3 để hưởng thù lao từ ông L3 là 60.000.000 đồng. Sau đó, ông T2 ký hợp đồng tín dụng để vay 1.600.000.000 đồng và ký HĐTCQSDĐ với Ngân hàng Đ2 đối với thửa 362 cũng là đứng giùm cho ông L3 vì tiền vay ngân hàng giải ngân cho ông L3 chứ không phải ông T2 thụ hưởng. Do đó, toàn bộ giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, vay tiền, thế chấp liên quan đến ông T2 thì ông L3 là người hưởng nên có nghĩa vụ trả theo quy định. Ông T2 không đồng ý trả thay ông L3.

Người đại diện của Ngân hàng TMCP Đ2 là ông Diệp Quốc D trình bày:

Ngân hàng Đ2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và xem xét lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Lý do yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì Ngân hàng là người ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Việc thế chấp QSDĐ thửa 362 là đúng

quy định pháp luật, hồ sơ vay đầy đủ, ông T2 được cập nhật đúng tên GCNQSDĐ, việc công chứng cũng đúng quy định pháp luật nên các bên tham gia thực hiện các quyền nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp khi cho vay đúng quy định như có biên bản ghi nhận thông tin tài sản thế chấp, có thông tin quy hoạch, còn việc không ghi nhận tài sản gắn liền với đất do GCNQSDĐ không thể hiện có tài sản.

Về HĐUQ của ông T thì ông T trình bày có vay ông K thời hạn 01 năm và cầm cố QSDĐ. Giấy cầm cố và các giấy cam kết ngân hàng cho rằng không phải chữ ký, chữ viết của ông K nên yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định, nhưng đối chiếu với kết luận giám định thì là chữ ký, chữ viết của ông K nên ngân hàng không có ý kiến. Tuy nhiên, ngày 24/8/2022 ông K yêu cầu ký HĐUQ thì ông T vẫn ký. Căn cứ Điều 562 Bộ luật Dân sự quy định về HĐUQ thì các bên phải thực hiện đúng. Căn cứ HĐUQ thì ông T ủy quyền toàn bộ cho ông K đối với thửa 362. Nếu ông T cho rằng cầm cố đất để vay tiền thời hạn 01 năm mà lại ủy quyền QSDĐ tới 10 năm là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện ông T2 trình bày việc vay tiền, thế chấp QSDĐ của ông T2 thì ông T2 chỉ đứng tên giao dịch giùm ông L3, tuy nhiên giấy tờ pháp lý thì do ông T2 đứng tên và ngân hàng giải ngân tiền vay cho ông L3 theo đề nghị của ông T2.

Người đại diện của ông Phạm Lê T là ông Nguyễn Minh C trình bày: Ông T chỉ cầm cố thửa đất 362 cho ông K để vay 100.000.000 đồng, lãi suất 02% tháng, thời hạn 01 năm và có ký HĐUQ với ông K. Ông K có ký cam kết chỉ cầm cố QSDĐ, nếu sai thì ông K chịu hoàn toàn trước pháp luật. Tuy nhiên, ông K lại đi ký HĐCNQSDĐ cho ông T2 mà không có ý kiến của ông T là không đúng. Ông T2 thế chấp ngân hàng thửa 362 cũng không đúng. Kết luận giám định đã chứng minh ông K ký giấy cầm đất và các giấy cam kết. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh các giao dịch liên quan đến ông L3 thì ông T không biết việc này do không có ai thông báo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phùng T3 là người đại diện của ông T2 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của ông T3 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông T2.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Đ2, nhận thấy:

Ngày 24/8/2022, ông T ký HĐUQ với ông K, ông T ủy quyền cho ông K được toàn quyền đối với thửa đất số 362. Ngày 16/9/2022, ông K đại diện ông T ký HĐCNQSDĐ tại thửa đất số 362 cho ông T2, ông T2 được cập nhật biến động ngày 24/9/2022 và ngày 06/10/2022 ông T2 thế chấp thửa 362 để vay tiền của Ngân hàng Đ2.

Ông T cho rằng việc ký HĐUQ này nhằm mục đích là vay ông K 100.000.000 đồng và ký HĐUQ để đảm bảo cho khoản vay. Chứng cứ là giấy tay lập ngày 24/8/2022, 02 giấy cam kết do ông K ghi và ký tên gồm Giấy Cam kết ngày 08/11/2022 có nội dung ông K thừa nhận cầm thửa đất của ông T 100.000.000 đồng lãi suất 2%, ông K cam kết không mua bán gì hết, ông K đang vay Ngân hàng Đ2 và hứa sẽ hoàn trả lại GCNQSDĐ cho ông T, có ông K2, ông Q2 ký tên làm chứng. Theo Kết luận giám định số 218/KL-KTHS ngày 15/5/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết họ tên Đặng Quang K tại các chứng cứ trên là chữ ký, chữ viết của ông K. Đồng thời, trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 hiện đang có gia đình ông Đ, bà L2, anh Q2 và gia đình ông T sinh sống.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 trình bày ông Thạch Thái L3 có nhờ ông T2 đứng tên giùm để nhận chuyển nhượng đất từ ông K và thế chấp Ngân hàng Đ2 vay tiền và giải ngân vào tài khoản của ông L3 nên đề nghị buộc ông L3 phải trả tiền vay cho ngân hàng. Ông T3 cung cấp chứng cứ là Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên giùm nhà đất ngày 07/10/2022 giữa bên A ông Thạch Thái L3 (chủ đất) và bên B ông Võ Minh T2 (người đứng tên giùm) thửa đất số 362 do bên A bỏ tiền ra mua nhờ bên B đứng tên ký HĐCNQSDĐ với tổng giá trị 280.000.000 đồng; Bên B không có công sức hay đóng góp khoản tiền gì trong việc nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên; Bên B đứng tên giùm bên A với thù lao 60.000.000 đồng và thế chấp sổ đất đó vào ngân hàng giùm bên A, và bên B đã thế chấp tài sản bên Ngân hàng Đ2 vay 1.600.000.000 đồng. Ông Diệp Quốc D đại diện Ngân hàng Đ2 xác nhận có giải ngân bù đắp tiền vay vào tài khoản của ông L3 như ông T3 trình bày.

Tòa sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ tại hồ sơ vô hiệu HĐUQ giữa ông T và ông K, HĐCNQSDĐ giữa ông T do ông K đại diện với ông T2 nhưng chưa làm rõ ý kiến của ông T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với tài sản trên đất cũng như việc người đại diện của ông T2 trình bày đứng tên mua đất và vay ngân hàng giùm ông L3 cũng chưa được làm rõ và đưa ông L3 vào tham gia tố tụng để giải quyết toàn diện vụ án, những vi phạm này Tòa phúc thẩm không khắc phục được. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh T2; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Đ2. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T2, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 là người đại diện của ông T2 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của ông T3 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông T2.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo lời trình bày của ông Phạm Lê T thì ngày 24/8/2022, ông T có vay của ông Đặng Quang K số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn là 01 năm, hình thức đảm bảo là ông T cầm cố QSDĐ thửa đất số 362, tờ bản đồ số 17, diện tích 261,2m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cho ông K. Ngày 24/8/2022 ông T và ông K ký HĐUQ QSDĐ thửa 362 được VPCC Lê Thị Thanh công C2. Tài liệu, chứng cứ ông T cung cấp bao gồm: Giấy viết tay ngày 24/8/2022 do ông T ghi thể hiện nội dung “*tôi tên Phạm Lê T có cầm miếng đất cho ông Đặng Quang K áp 11; thị trấn T, Long An với số tiền 100.000.000 triệu thời hạn 01 năm*”; Giấy cam kết ngày 08/11/2022 do ông K ghi thể hiện nội dung “*Tôi có cầm thửa đất của ông Phạm Lê T tôi cam đoan 9 tháng nữa sẽ trả lại thửa đất trên nếu tôi không trả lại tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*”; Giấy cam kết ngày 20/02/2023, ông K ghi thể hiện nội dung “*trong 2 tuần nữa tôi sẽ chuộc sổ về cho Phạm Lê T tôi có cầm miếng đất 100.000.000 đồng lãi suất 2% tôi cam kết không mua bán gì hết tôi đang vay ngân hàng Đ2 tôi hứa sẽ trả lại sổ đất cho ông Phạm Lê T, tôi xin cam kết tôi bán hay cầm mất đất của ông T tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, tôi thành thật biết ơn gia đình đã thông cảm cho tôi*”. Việc cam kết này của ông K có người chứng kiến là ông Võ Duy K1 và ông Phạm Hoàng Q ký tên mặt sau giấy cam kết. Do ông K đã chết và không có ý kiến xác nhận nội dung cũng như chữ ký, chữ viết của ông K theo giấy cầm đất và hai giấy cam kết được nêu trên; đồng thời Ngân hàng Đ2 cho rằng các giấy này không phải chữ ký, chữ viết của ông K nên Ngân hàng Đ2 có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông K. Tại Kết luận giám định số 218/KL-KTHS ngày 15/5/2025 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký, chữ viết trong các giấy cam kết nêu trên và chữ viết, chữ ký trong các mẫu so sánh (HĐCNQSDĐ, HĐUQ, đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất) là do cùng một người ký, viết ra. Với những chứng cứ nêu trên, đủ cơ sở xác định giữa ông T và ông K đã có xác lập các giao dịch về vay tiền, cầm cố GCNQSDĐ và ủy quyền QSDĐ.

[5] Về mối liên hệ giữa hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông K: Cùng ngày 24/8/2022, ông T và ông K có xác lập giao dịch vay tiền có thể hiện nội dung cầm cố GCNQSDĐ và hợp đồng ủy quyền QSDĐ như nêu tại đoạn [4]. Xét thấy, theo lời khai của ông T cùng chứng cứ nêu tại đoạn [4], cho thấy giữa các hợp đồng này có mối liên hệ với nhau, có dấu hiệu hợp đồng ủy quyền che giấu hợp đồng vay, hợp đồng cầm cố tài sản nhưng do giao dịch giữa ông T và ông K không dừng lại ở việc vay tiền, cầm cố GCNQSDĐ và ủy quyền QSDĐ mà ông K đại diện cho ông T ký HĐCNQSDĐ cho ông T2, ông T2 thì khai chỉ đứng tên giùm ông L3 còn người nhận chuyển nhượng thật sự là ông L3. Do đó, để xác định đúng bản chất các giao dịch trên và đảm bảo quyền lợi của ông T2, ông L3 trong giao dịch chuyển nhượng cần thiết phải có ý kiến của ông T2 và ông L3, đưa ông L3 vào tham gia tố tụng thì mới đủ cơ sở xác định được hợp đồng vay, hợp đồng cầm cố và hợp đồng ủy quyền là độc lập, hay hợp đồng vay, hợp đồng cầm cố che giấu hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng ủy quyền che giấu hợp đồng vay, hợp đồng cầm cố, từ đó mới xác định được hợp đồng nào có hiệu lực, hợp đồng nào bị vô hiệu và vô hiệu thuộc trường hợp nào.

[6] Về HĐCNQSDĐ giữa ông T (do ông K đại diện) với ông T2 do VPCC Lê Thị Thanh công chứng ngày 16/9/2022 đối với thửa đất 362: Trường hợp đủ cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền, hợp đồng cầm cố GCNQSDĐ thì hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu. Khi hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu thì kể từ ngày 24/8/2022 ông K không có quyền đại diện cho ông T để ký HĐCNQSDĐ với ông T2 nên HĐCNQSDĐ giữa ông T (do ông K) đại diện với ông T2 không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với ông T. Tuy nhiên, trong trường hợp này ông T và ông K đều có lỗi khi xác lập hợp đồng ủy quyền giả tạo, cho nên Tòa án cần làm rõ ông T2, ông L3 có thuộc trường hợp không biết hoặc không thể biết ông K không có quyền đại diện cho ông T khi ký HĐCN với ông T2 hay không. Khi ông T2, ông L3 thuộc trường hợp không biết hoặc không thể biết thì HĐCNQSDĐ nêu trên vẫn có hiệu lực (điểm c khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự 2015); ngược lại ông T2 và ông L3 đã biết hoặc phải biết thực chất ông K không có quyền đại diện cho ông T khi ký HĐCN với ông T2 thì HĐCNQSDĐ nêu trên bị vô hiệu. Hậu quả của HĐCNQSDĐ nêu trên mà ông K không có quyền đại diện sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 142 Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Tình tiết và chứng cứ Tòa án cần phải xem xét khi làm rõ các vấn đề nêu trên đó là: Khi chuyển nhượng thì trên đất có nhà của vợ chồng ông T và các anh chị em ông T sinh sống, theo lời khai của ông T thì không có ý kiến của những người này; các tài liệu chứng cứ do bên ông T2 cung cấp trong đó có lời khai của ông T2 xác định đã giao tiền chuyển nhượng cho ông T thông qua người đại diện là ông K, nhưng chưa có chứng cứ xác định thực tế hai bên chuyển nhượng giá bao nhiêu và ông K có giao lại số tiền chuyển nhượng này cho ông T hay không. Do đó, cần phải làm rõ các vấn đề, tình tiết nêu trên thì mới đủ cơ sở xác định HĐCN có bị vô hiệu hay không, vô hiệu thuộc trường

hợp nào: do trái pháp luật, có đối tượng không thể thực hiện được và/hoặc do giả tạo.

[8] Đối với HĐTCQSDĐ giữa ông T2 với Ngân hàng Đ2 do VPCC Nguyễn Văn L1 công chứng ngày 06/10/2022 đối với thửa 362: Trường hợp HĐCNQSDĐ nêu trên có hiệu lực thì HĐTCQSDĐ giữa ông T2 với Ngân hàng Đ2 là có hiệu lực và được xử lý tài sản bảo đảm theo các Điều 299, 304 Bộ luật Dân sự 2015. Trường hợp HĐCNQSDĐ bị vô hiệu thì HĐTCQSDĐ giữa ông T2 với Ngân hàng Đ2 có hiệu lực hay bị vô hiệu thì cần phải xác định Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình hay không theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Xét thấy, việc ông T2, ông L1 thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có thật, không giả tạo vì ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông T2, ông L1; HĐTC cũng không chuyển QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất, nhà đất vẫn do bên thế chấp đứng tên và quản lý sử dụng; trong khi đó Điều 325, 326 Bộ luật Dân sự quy định xử lý tài sản thế chấp khi thế chấp QSDĐ mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSDĐ nên HĐTC cũng không bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Với những lý do nêu trên, cho thấy điều kiện đáp ứng để ngân hàng thành người thứ ba ngay tình trong HĐTC là ít hơn trong HĐCN với người thứ ba. Do đó, khi giải quyết vụ án Tòa án cần xác định HĐTC này là chỉ thế chấp đất hay cả đất và tài sản gắn liền với đất; khi nhận thế chấp thì ngân hàng có biết hoặc phải biết đất và/hoặc nhà này có phải vẫn của ông T hay đã là của ông T2. Nếu có căn cứ xác định thực chất ngân hàng biết nhà đất này vẫn thuộc QSD, QSH của ông T còn ông T2 chỉ đứng tên QSDĐ trên cơ sở HĐCN bị vô hiệu do giả tạo thì ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Khi đó HĐTC bị vô hiệu do trái pháp luật và được xử lý theo Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự.

[9] Ngoài ra, theo hồ sơ thẩm định tài sản cho vay của ngân hàng T7 tại thời điểm thẩm định là không có mặt những người sinh sống trên đất nên cần làm rõ thời điểm này họ ở đâu, có biết việc ông T2 và ngân hàng ký HĐTCQSDĐ và thẩm định tài sản cho vay không, ngân hàng có hỏi ý kiến của họ về việc ông T2 thế chấp thửa đất hay không, và kèm theo đó là các tài liệu, chứng cứ chứng minh thì mới có cơ sở xác định được ngân hàng có thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình hay không theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

[10] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Về chi phí tố tụng (chi phí giám định) tại cấp phúc thẩm: Ngân hàng Đ2 là người yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông K tại giấy cầm đất và hai giấy cam kết. Kết luận giám định đã chứng minh yêu cầu của ngân hàng là không có căn cứ nên căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật

Tổ tụng dân sự, Ngân hàng Đ2 phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 13.000.000 đồng (ngân hàng đã nộp xong).

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, ông T2 và Ngân hàng Đ2 không phải chịu và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 447/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng (chi phí giám định) tại cấp phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S) phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 13.000.000 đồng (ngân hàng đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh T2 và Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S) không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Võ Minh T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007004 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ2 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007721 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

