

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 130/2024/DSPT

Ngày: 01/4/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng uỷ quyền; hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Bích Hải**

Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Trang**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà **Huỳnh Hồng Phil** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 612/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng uỷ quyền; hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Mai Đình Trúc L**, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: **Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.**

* **Bị đơn:** Ông **Trần Hoàng V**, sinh năm 1982

Địa chỉ: **Số A khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

Đại diện theo uỷ quyền: Bà **Trần Dương Yến N**, sinh năm 1996 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Giấy uỷ quyền ngày 11/01/2024 tại Văn phòng C2,.

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

1/ Bà **Lâm Ngọc C**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Nguyễn Ngọc C1**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Phạm Văn L1**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: 3 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/ Văn phòng công chứng **Hoàng Văn T** nay là **Văn phòng C3**.

Địa chỉ: B T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/ **Ngân hàng TMCP N1**.

Địa chỉ: A T, phường L, quận H, Hà Nội. *Đại diện theo uỷ quyền:* Bà **Lương Thị Thúy A** (Có mặt).

Địa chỉ: D - E T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông **Mai Đình Thế T1**, sinh năm 1977.

6/ Ông **Từ Mai Hoàng H**, sinh năm 1989

7/ Bà **Mai Thị Hoàng T2**, sinh năm 1972

8/ Bà **Mai Đình Huyền T3**, sinh năm 1979

9/ Bà **Nguyễn Thị Xuân P**, sinh năm 1975

10/ Bà **Trần Diệu T4**, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

(*Văn phòng C3, ông Mai Đình Thế T1, ông Từ Mai Hoàng H, bà Mai Thị Hoàng T2, bà Mai Đình Huyền T3, bà Nguyễn Thị Xuân P, bà Trần Diệu T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.*)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào khoảng tháng 5/2020 do cần tiền nên ông **L** có vay tiền của bị đơn ông **Trần Hoàng V** số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn 02 năm, lãi suất 2%/tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông **L** có ký hợp đồng uỷ quyền tại **Văn phòng C4** ngày 30/5/2020, cho ông **V** được toàn quyền quyết định các giao dịch (cầm cố, chuyển nhượng, quản

lý, cho thuê...) đối với tài sản là phần đất thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.928m² tại khu vực **T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ**. Tuy nhiên, khi ông **V** chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn Ngọc C1** và ông **C1** đem tài sản trên thế chấp cho Ngân hàng thì ông **L** không biết, do đó nay ông **L** khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và ông **Trần Hoàng V** ký tại **Văn phòng C4** ngày 30/5/2020.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Hoàng V** với ông **Nguyễn Ngọc C1** tại **Văn phòng C4** ngày 19/8/2020 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

3/ Hủy hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng giữa ông **Nguyễn Ngọc C1** và **Ngân hàng TMCP N1**.

Ông đồng ý trả lại số tiền đã vay là 360.000.000 đồng (sau này nhận thêm 60.000.000 đồng từ ông **V**), lãi suất theo quy định yêu cầu ông **V** trả lại giấy đất cho nguyên đơn.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông **V** cũng thống nhất với ông **L**, xác định đây là quan hệ cho vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất. Ông **V** thỏa thuận với ông **C1** đứng tên vay ngân hàng tài sản vay số tiền 2.500.000.000 đồng, sau khi ngân hàng giải ngân chia ra ông **C1** nhận 1.200.000.000 đồng, ông **V** nhận 840.000.000 đồng + 300.000.000 đồng (đã ứng trước cho ông **L** vay), đưa thêm cho ông **L** 60.000.000 đồng, còn lại là thuế và phí ngân hàng khoảng 100.000.000 đồng. Trước đây ông **V** và ông **C1** có thỏa thuận, ông **V** trả lại 840.000.000 đồng, ông **C1** trả lại 700.000.000 đồng còn lại là ông **L** trả lại số tiền đã vay, gom lại trả cho Ngân hàng để lấy giấy đất ra trả lại cho ông **L**. Tuy nhiên đến nay thì ông **C1** lại đổi ý.

Ông đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **Trần Hoàng V** và ông **Nguyễn Ngọc C1** vì các bên chỉ ký hợp đồng giả cách để cho ông **L** vay tiền, ông **V** khi đó không đứng vay tiền Ngân hàng được do vướng nợ xấu nên hợp tác với ông **C1** nhờ ông **C1** đứng vay dùm và hưởng hoa hồng. Yêu cầu ông **L** trả lại số tiền đã vay và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đồng ý hỗ trợ cho ông **L** 500.000.000 đồng để ông **L** lấy lại giấy đất từ Ngân hàng.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C1 trình bày:**

Ông **C1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu của ông **V** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **C1** và ông **Trần Hoàng V**. Ông **C1** nhận chuyển nhượng phần đất này là hợp pháp không phải quan hệ vay tiền như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Ông **C1** vay tiền Ngân hàng để trả tiền nhận chuyển nhượng cho ông **V** và đóng lãi suất Ngân hàng đầy đủ. Nay ông **C1** có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với nhà và đất tại khu vực **T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ**. Buộc

ông **L** và bà **C** cùng những người sống trên phần đất này giao trả nhà đất nêu trên cho ông.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP NI trình bày :** Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập: Buộc ông **Nguyễn Ngọc C1** phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 21/02/2023 là 2.140.884.936 đồng (trong đó gốc là 2.111.313.026, lãi 29.553.340 và lãi quá hạn 18.750 đồng) và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông **C1** trả xong nợ. Nếu ông **C1** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì khi bản án có hiệu lực Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này Ngân hàng chỉ giải chấp tài sản nếu thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M Đình Thế T1 trình bày:**

Ông là anh ruột của ông **Mai Đình Trúc L**, phần đất này là do cha mẹ cho ông **L** và hiện nay ông đang ở ngôi nhà trên đất của ông **L**. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông thống nhất với yêu cầu và ý kiến của ông **L**, không khiếu nại gì về sau. Do ông bận công việc nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tì Mai Hoàng H trình bày:**

Ông là cháu của ông **Mai Đình Trúc L**, hiện nay ông đang sử dụng quản lý căn nhà được xây dựng trên phần đất của ông **L**. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông thống nhất với yêu cầu và ý kiến của ông **L**, không khiếu nại gì về sau. Do ông bận công việc nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hoàng T2, bà Trần Diệu T4, bà Nguyễn Thị Xuân P, bà Mai Đình Huyền T3 thống nhất trình bày:**

Các bà hiện nay đang sinh sống, sử dụng phần đất này không hề biết việc ông **Trần Hoàng V** bán đất cho ông **Nguyễn Ngọc C1**, ông **C1** thế chấp đất vay tiền Ngân hàng. Nay các bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L**, do bận công việc nên các bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** (ủy quyền cho **Trần Hoàng V**) với ông **Nguyễn Ngọc C1** và Hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** với ông **Trần Hoàng V** đã được Văn phòng công chứng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện giao kết, cùng ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, xin vắng mặt trong các buổi làm việc và các phiên xét xử.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ

thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L.**

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền ngày 30/5/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C** với ông **Trần Hoàng V.**

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C** (do ông **Trần Hoàng V** đại diện uỷ quyền) với ông **Nguyễn Ngọc C1.**

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 202/PGDNK-20 ngày 26/8/2020 giữa ông **Nguyễn Ngọc C1** với **Ngân hàng TMCP N1.**

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc C1** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C** (do ông **Trần Hoàng V** đại diện uỷ quyền) với ông **Nguyễn Ngọc C1** và buộc ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C** trả lại nhà đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP N1.**

Buộc ông **Nguyễn Ngọc C1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP N1** tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/8/2023 là 2.051.123.578 đồng (trong đó: nợ gốc 2.028.065.667 đồng, lãi trong hạn 23.042.621 đồng và lãi quá hạn 15.290 đồng) và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 323/PGDNK-20 ngày 26/8/2020 tính từ ngày 22/8/2023 đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp ông **Nguyễn Ngọc C1** không trả, trả không đủ các khoản nợ cho Ngân hàng ghi nhận sự tự nguyện của ông **Mai Đình Trúc L** thực hiện nghĩa vụ thay cho ông **Nguyễn Ngọc C1** thanh toán cho **Ngân hàng TMCP N1** số tiền nêu trên.

- Sau khi ông **Mai Đình Trúc L** thanh toán xong các khoản nợ, Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011 cho ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C.** Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên; Ông **Mai Đình Trúc L.**, bà **Lâm Ngọc C** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chính lý, sang tên theo quy định.

- Do ông **Mai Đình Trúc L** thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP N1** thay cho ông **Nguyễn Ngọc C1** thì ông **Trần Hoàng V** phải trả lại số tiền này cho ông **L.** sau khi trừ tổng số tiền vay và lãi là 549.638.400 đồng tính từ ngày 30/12/2020 đến ngày 21/8/2023 cho đến khi trả tất nợ. Đồng thời, ông **Trần Hoàng V** có nghĩa vụ

trả cho ông Nguyễn Ngọc C1 tổng số tiền (gốc và lãi) đã thanh toán cho Ngân hàng là 861.032.912 đồng.

- Trường hợp ông Mai Đình Trúc L không trả, trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp là nhà và đất tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do UBND quận Ô cấp ngày 21/11/2011) để thu hồi nợ theo quy định. Số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ sẽ trả lại cho ông Mai Đình Trúc L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm

* Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do của việc kháng cáo ông không đồng ý trả tiền để lấy lại Giấy chứng nhận vì số tiền phải trả là quá nhiều, ông không có khả năng và nay yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp vì trên đất thế chấp có nhà của các anh em ông và trên đất còn có phần mộ. Đề nghị, buộc những người liên quan ông C1, ông V trả nợ cho Ngân hàng, ông chỉ đồng ý trả tiền gốc và lãi trên số tiền đã vay của ông V.

* Ý kiến của đại diện bị đơn: đồng ý yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Ngọc C1 vì các bên chỉ ký hợp đồng giả cách để cho ông L vay tiền yêu cầu ông L trả lại số tiền đã vay và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đồng ý hỗ trợ cho ông L 800.000.000 đồng để ông L lấy lại giấy đất từ Ngân hàng.

* Ý kiến của đại diện ông C1: ông C1 là người có quyền và nghĩa vụ liên quan, đã chuyển cho ông V số tiền 2,5 tỷ đồng, việc liên đới trả tiền như ông L yêu cầu là không có cơ sở. Ông yêu cầu giải quyết giữ Y án sơ thẩm đã tuyên.

* Đại diện Ngân hàng TMCP N1: vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đồng ý để ông M Đình Trúc L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thay cho ông Nguyễn Ngọc C1, sau khi tất toán nợ thì Ngân hàng sẽ thực hiện việc giải chấp tài sản căn cứ vào bản án của Tòa.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phức thẩm. Đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Thấy rằng: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay tiền và để đảm bảo cho việc vay tiền, các bên có ký Hợp đồng uỷ quyền, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo nên buộc trả gốc và lãi khi huỷ hợp đồng uỷ quyền như án sơ thẩm là phù hợp.

Đối với việc các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp sơ thẩm nhận định phân tích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý trả số tiền gốc và lãi trong hạn lãi quá hạn. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý trả số tiền này tại giai đoạn phúc thẩm mà yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là không có cơ sở. Nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Việc Ngân hàng được xác định là bên thứ ba ngay tình, việc cho vay và ký Hợp đồng thế chấp, quá trình thẩm định đã được thực hiện đúng quy trình. Vì vậy, nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C1 với Ngân hàng của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đề nghị áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ Y Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại Tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:* nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn (do bị đơn được uỷ quyền) với ông Nguyễn Ngọc C1, huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa nguyên đơn với bị đơn vì các hợp đồng trên là giả cách và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C1 có yêu cầu độc lập công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn cùng những người đang ở trên đất di dời trả lại nhà, đất; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 có yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn

Ngọc C1 thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, trong trường hợp ông **C1** không thanh toán nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng uỷ quyền; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Bị đơn có địa chỉ tại **quận N** nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ kiện. Do đó, Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo quy định. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông **Từ Mai Hoàng H**, ông **Mai Đình Thế T1**, bà **Mai Đình Huyền T3**, bà **Nguyễn Thị Xuân P**, bà **Trần Diệu T4**, bà **Mai Thị Hoàng T2** và Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H1** có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về thủ tục hình thức kháng cáo*: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn cũng là yêu cầu khởi kiện:

[4.1.] *Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa nguyên đơn với bị đơn*:

Hợp đồng uỷ quyền ngày 30/5/2020 ký kết giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** với ông **Trần Hoàng V**: Tại phiên toà, sơ thẩm: hai bên thừa nhận Hợp đồng uỷ quyền thực chất bảo đảm cho việc trả tiền vay của ông **L**, bà **C**; hai bên thống nhất sẽ huỷ Hợp đồng uỷ quyền này và ông **L**, bà **C** sẽ trả lại số tiền vay kèm lãi suất theo quy định (1,66%/tháng) cho ông **V**. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, là sự tự nguyện của đương sự như án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[4.2] *Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Hoàng V với ông Nguyễn Ngọc C1 và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc C1 về việc công nhận Hợp đồng này, buộc nguyên đơn và những người đang sống trên đất di dời trả lại nhà đất*:

Theo Hợp đồng uỷ quyền giữa ông **L**, bà **C** với ông **V** không ghi nhận ông **V** được tự ý thoả thuận về giá chuyển nhượng và trong quá trình giải quyết vụ án giữa các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng, nguyên đơn và bị đơn đều xác định không có việc chuyển nhượng mà các bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng để thoả

thuận vay Ngân hàng. Đồng thời, sau khi ông **C1** đã hoàn thành xong các thủ tục nhận chuyển nhượng nhưng vẫn không có việc bàn giao nhà đất giữa các bên, phía ông **C1** cho rằng ông thoả thuận cho gia đình ông **L** lưu cư vài tháng tuy nhiên ông không có căn cứ để chứng minh và trên đất ngoài gia đình ông **L** vẫn còn các hộ gia đình ông **H**, ông **T1** vẫn sinh sống trên đất cho đến nay.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/8/2020 là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Ngọc C1** là phù hợp.

[5] Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

[5.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 30/5/2020, nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn số tiền đã vay là 360.000.000 đồng cùng lãi suất 1,66%/tháng kể từ tháng 12/2020 đến nay, bị đơn thống nhất với ý kiến này nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tổng số tiền mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (21/8/2023), cụ thể: 360.000.000 đồng + (360.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 02 năm 7 tháng 22 ngày) = 549.638.400 đồng.

[5.2] Từ phân tích nêu trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận; ông **L** trả lại tiền cho ông **C1** và ông **C1** trả lại đất cho ông **L**. Tuy nhiên, tài sản tranh chấp hiện nay đang thế chấp tại **Ngân hàng TMCP N1**, gốc lãi đến tính đến ngày 21/8/2023 là 2.051.123.578 đồng (trong đó: nợ gốc 2.028.065.667 đồng, lãi trong hạn 23.042.621 đồng và lãi quá hạn 15.290 đồng).

[5.3] Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện trả số tiền này cho Ngân hàng để được nhận lại tài sản và được Ngân hàng đồng ý. Như vậy đây là sự tự nguyện của đương sự nên cấp sơ thẩm ghi nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo và cho rằng số tiền phải trả là quá nhiều, ông không có khả năng nên ông kháng cáo và yêu cầu Huỷ hợp đồng thế chấp vì trên đất thế chấp có nhà của các anh em ông và trên đất còn có phân mộ. Đề nghị buộc những người liên quan ông **C1**, ông **V** trả nợ cho Ngân hàng, ông chỉ đồng ý trả tiền gốc và lãi trên số tiền đã vay của ông **V**. Thấy rằng: Người có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn là ông **V** sau đã cản trở số tiền gốc và lãi mà nguyên đơn đã vay của ông **V** là 549.638.400 đồng.

[5.4] Như án sơ thẩm đã phân tích do ông **L** tự nguyện nên ghi nhận nhưng có tuyên phần tiếp theo là “*Trường hợp ông **Mai Đình Trúc L** không trả, trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp là nhà và đất tại khu vực **T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất số **BE 878275** (số vào sổ **CH03102**) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011) để thu hồi nợ theo quy định. Số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ*

sẽ trả lại cho ông **Mai Đình Trúc L**". Do vậy, nếu ông **L** thay đổi việc tự nguyện đứng ra trả nợ thì Bản án sẽ thực hiện phần nội dung trong quyết định đã tuyên.

[5.5] Phía nguyên đơn nại ra vấn đề trên đất có nhà và phần mộ gia đình để yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp là không có căn cứ. Việc xác định các tài sản liên quan trên đất sau này được giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

[5.6] Ngoài ra, trong Bản án sơ thẩm có phân tích nhận định đối với số tiền mà ông **Nguyễn Ngọc C1** đã trả cho Ngân hàng trong thời gian qua, căn cứ theo Bảng sao kê gốc, lãi vay từ ngày 16/8/2020 đến ngày 21/8/2023 mà Ngân hàng cung cấp cho thấy ông **C1** đã trả được nợ gốc là 471.934.333 đồng, từ phân tích đã nêu trên có căn cứ để buộc bị đơn ông **Trần Hoàng V** trả số tiền gốc này cho ông **C1**. Đối với số tiền lãi ông **C1** đã đóng trong thời gian này do ông **C1** và ông **V** đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ trên tổng số tiền lãi 778.197.157 đồng = 389.098.578 đồng. Các bên không ai đặt ra kháng cáo nên phần này không xem xét đánh giá lại

*[6] Đối với yêu cầu độc lập của **Ngân hàng TMCP N1**:*

[6.1] Theo Hợp đồng tín dụng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 10/12/2021 Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý vụ kiện tranh chấp của nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L**, tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nên đã vi phạm hợp đồng mà ông **C1** ký kết với Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu thu hồi nợ trước hạn.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông **Nguyễn Ngọc C1** có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/8/2023 là 2.051.123.578 đồng (trong đó: nợ gốc 2.028.065.667 đồng, lãi trong hạn 23.042.621 đồng và lãi quá hạn 15.290 đồng) cùng lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày 22/8//2023 đến khi thanh toán xong các khoản nợ là phù hợp với quy định pháp luật, có cơ sở để chấp nhận. Không ai kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại

[6.2] Về việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/8/2020 theo đó ông **Nguyễn Ngọc C1** thế chấp nhà và đất tại **khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

Việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo được thực hiện đúng theo quy định do đó Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, do đó việc hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu không làm vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông **C1** với Ngân hàng. Trường hợp ông **C1** hoặc nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L** không trả, trả không đủ khoản vay cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án

phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định, số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ sẽ trả lại cho ông **Mai Đình Trúc L.**

Trường hợp ông **Mai Đình Trúc L** thanh toán xong các khoản nợ Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011 cho ông **Mai Đình Trúc L**. Ông **Mai Đình Trúc L** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, sang tên theo quy định.

[6.3] *Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP N1 với ông Nguyễn Ngọc CI:*

Xét thấy, **Ngân hàng TMCP N1** căn cứ vào Chứng thư thẩm định của Công ty thẩm định giá **T** để cho vay, thực hiện thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng theo quy định, mặt khác trong các văn bản pháp luật cũng như trong Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không bắt buộc bên nhận thế chấp phải thẩm định tài sản để cho vay, do đó Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên nguyên đơn kháng cáo là không có căn cứ để chấp nhận nên giữ y nội dung án sơ thẩm đã tuyên.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L**:
Giữ Y bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L**.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền ngày 30/5/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** với ông **Trần Hoàng V**.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** (do ông **Trần Hoàng V** đại diện uỷ quyền) với ông **Nguyễn Ngọc C1**.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 202/PGDNK-20 ngày 26/8/2020 giữa ông **Nguyễn Ngọc C1** với **Ngân hàng TMCP N1**.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc C1** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/8/2020 giữa ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** (do ông **Trần Hoàng V** đại diện uỷ quyền) với ông **Nguyễn Ngọc C1** và buộc ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** trả lại nhà đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP N1**.

Buộc ông **Nguyễn Ngọc C1** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP N1** tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/8/2023 là 2.051.123.578 đồng (trong đó: nợ gốc 2.028.065.667 đồng, lãi trong hạn 23.042.621 đồng và lãi quá hạn 15.290 đồng) và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 323/PGDNK-20 ngày 26/8/2020 tính từ ngày 22/8/2023 đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp ông **Nguyễn Ngọc C1** không trả, trả không đủ các khoản nợ cho Ngân hàng ghi nhận sự tự nguyện của ông **Mai Đình Trúc L** thực hiện nghĩa vụ thay cho ông **Nguyễn Ngọc C1** thanh toán cho **Ngân hàng TMCP N1** số tiền nêu trên.

- Sau khi ông **Mai Đình Trúc L** thanh toán xong các khoản nợ, Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011 cho ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C**. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên; Ông **Mai Đình Trúc L**, bà **Lâm Ngọc C** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chính lý, sang tên theo quy định.

- Do ông **Mai Đình Trúc L** thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP N1** thay cho ông **Nguyễn Ngọc C1** thì ông **Trần Hoàng V** phải trả lại số tiền này cho ông **L**, sau khi cân trừ tổng số tiền vay và lãi là 549.638.400 đồng tính từ ngày 30/12/2020 đến ngày 21/8/2023 cho đến khi trả tất nợ. Đồng thời, ông **Trần Hoàng V** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Ngọc C1** tổng số tiền (gốc và lãi) đã thanh toán cho Ngân hàng là 861.032.912 đồng.

- Trường hợp ông **Mai Đình Trúc L** không trả, trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã

thế chấp là nhà và đất tại khu vực **T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 878275 (số vào sổ CH03102) do **UBND quận Ô** cấp ngày 21/11/2011) để thu hồi nợ theo quy định. Số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ sẽ trả lại cho ông **Mai Đình Trúc L**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L** phải chịu 26.285.536 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001365 ngày 22/11/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 25.385.536 đồng.

- Bị đơn ông **Trần Hoàng V** phải chịu 37.830.987 đồng.

- Ông **Nguyễn Ngọc C1** phải chịu 73.322.472 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000634 ngày 08/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông **Nguyễn Ngọc C1** còn phải nộp thêm 73.022.472 đồng.

- **Ngân hàng TMCP N1** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000190 ngày 21/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong. Ông **Trần Hoàng V** và ông **Nguyễn Ngọc C1** mỗi người có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 2.500.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông **Mai Đình Trúc L** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000085 ngày 13/9/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 01/4/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân Q. Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ninh Kiều;
- Lưu HSVA.

Lê Thị Minh Trang