

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 209/2024/DS-PT

Ngày 17-4-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tranh chấp  
hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Mai

**Các Thẩm phán:** Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 500/2023/TLPT-DS ngày 14/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 466/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: số 187/11/2, K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 1, đường D7, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: chung cư P, số 42 L, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của bà C:** Ông Lại Xuân T, sinh năm 1981; địa chỉ: số 23/50, đường số 9, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: chung cư P, số 42 L, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình

Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc Đình S, sinh năm 1986; địa chỉ: số 117/4, Khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của ông S:* Ông Phạm Đình H, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: số 9/9C, tổ 2, khu phố 4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2023), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Huy V, sinh năm 1986 là Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên P thuộc Đoàn Luật sư T; địa chỉ: số 45 Nguyễn Minh H, Phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ông Hồ Sỹ H1, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Hoài P, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số 2, đường số 3, khu tái định cư D, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Sỹ H1:* Ông Lê Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: số 66, đường số 14, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2022), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Lại Xuân T, sinh năm 1981; địa chỉ: số 23/50, đường số 9, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: chung cư P, số 42 L, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Lại Văn B, sinh năm 1952; địa chỉ: số 187/11/2, đường K, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 1, đường D7, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP N; địa chỉ trụ sở: số 201-203 C, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: lầu 6-7, số 11-11A-13 đường A, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N:* Ông Trần Duy K và ông Lộ Bá T1, sinh năm 1993; địa chỉ liên hệ: lầu 6-7, số 11-11A-13 đường A, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2024), có mặt.

5. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S; địa chỉ: số 122 T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1978; địa chỉ: số A6/22E tổ 6, ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Vũ Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21 tháng 10 năm 2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Trước năm 2019, gia đình bà có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu V – Chi nhánh B (E) và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 82/EIB-BD, DA/TD-TC/2017 để đảm bảo khoản vay.

Vào giữa năm 2019, gia đình bà gặp khó khăn trong việc thanh toán cho Ngân hàng dẫn đến bị nhảy nhóm nợ. Để giải quyết việc trên, gia đình bà đã liên hệ nhờ ông Trần Ngọc Đình S (là cán bộ tín dụng quản lý trực tiếp hồ sơ vay của gia đình bà) tư vấn cách thức xử lý thì được ông S cho biết, do bà có khoản vay đang bị chuyển nhóm nợ tại ngân hàng nên không thể vay mới với tư cách cá nhân và cũng không nâng hạn mức vay thêm được, nếu gia đình bà muốn làm hồ sơ vay mới thì phải tắt toán khoản đang vay tại E, sau đó chuyển quyền sử dụng cho người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S sẽ giúp được gia đình bà vay số tiền nhiều hơn.

Cùng thời điểm này, bà được E và ông S thông báo đã chuyển hồ sơ khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi khoản nợ vay của bà. Trước sự việc trên, bà đã liên hệ làm việc với lãnh đạo Phòng Giao dịch D của E – Chi nhánh B để thương lượng về việc tắt toán khoản vay.

Sau nhiều lần trao đổi, ông S đưa ra phương án, gia đình bà cần phải tắt toán khoản vay, lấy tài sản thế chấp ra rồi ủy quyền cho ông S để ông S làm các hồ sơ cho gia đình bà góp vốn bằng tài sản đang thế chấp tại E vào công ty do ông S chỉ định và thông qua công ty này sẽ hỗ trợ cho gia đình bà vay vốn ngân hàng được nhiều hơn đồng thời gia đình bà vẫn giữ được tài sản mà không cần thiết phải bán. Ông S cũng nói sẽ vay được số tiền ít nhất là 9.000.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền tắt toán khoản vay tại E, chi phí dịch vụ, khoản tiền đóng lãi trước một năm và trả các khoản nợ cho ông S thì sẽ dư ra được số tiền khoảng 2.500.000.000 – 3.000.000.000 đồng đưa lại cho gia đình bà nên bà đồng ý.

Ngày 30/12/2019, tại trụ sở Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương, bà đã ký Hợp đồng ủy quyền số 019941, quyền số 16TP/SCC/HĐGD để ông Trần Ngọc Đình S thực hiện công việc theo nội dung, phạm vi ủy quyền. Hôm sau ông S có đến nhà gặp, yêu cầu bà viết một giấy xác nhận vay của ông S với số tiền là 6.000.000.000 đồng. Ông S nói khoản vay này là số tiền ông S bỏ ra để tắt toán khoản vay vốn tại E và khoản tiền phải đóng lãi trước một năm cho Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền và viết giấy nhận nợ cho ông S xong, ông S tiếp tục chuyển cho con trai bà số tiền tổng cộng là 450.000.000 đồng. Sau hơn một tháng như thỏa thuận vẫn chưa thấy ông S thông báo nên gia đình

bà nhiều lần hỏi kết quả thực hiện công việc nhưng ông S liên tục khất hẹn. Sau nhiều lần nhắc nhở yêu cầu thực hiện nghiêm túc hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền trả lại tài sản thì ông S liên lạc yêu cầu bà xác nhận số tiền nợ là 7.000.000.000 đồng (bản thân bà cũng suy nghĩ chờ khi Ngân hàng giải ngân khoản vay mới thì bà chuyển hoàn trả cho ông S số tiền dự tính tổng hết các khoản tiền mà trước giờ gia đình bà mượn là gần 7.000.000.000 đồng). Đến tháng 5/2020 ông S chuyển vào tài khoản của anh Lại Xuân T (con trai bà) cho gia đình bà mượn thêm số tiền là 97.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S cho mượn là 547.000.000 đồng. Trong suốt năm 2020, gia đình bà đã rất nhiều lần nhắc và yêu cầu ông S phải nghiêm túc thực hiện đúng hợp đồng ủy quyền còn không thì chấm dứt hợp đồng ủy quyền, ông S có trách nhiệm bàn giao tài sản để cho gia đình bà tự thế chấp Ngân hàng vay vốn hoặc chuyển nhượng tài sản để thanh toán dứt điểm khoản nợ trên nhưng ông S đã lấy nhiều lý do để kéo dài và nhiều lần hẹn rồi vẫn không thực hiện đúng theo công việc nội dung, phạm vi được ủy quyền như thỏa thuận nên đã gây ra nhiều khó khăn áp lực cả vật chất lẫn tinh thần cho gia đình bà.

Khoảng tháng 01/2021, gia đình bà mới biết tháng 01/2020 ông S đã tự ý công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hồ Sỹ H1 mà không thông báo cho gia đình bà và cũng chưa nhận được sự đồng ý của gia đình bà. Ngay khi biết sự việc, gia đình bà đã yêu cầu ông S hoàn trả lại tài sản nhưng ông S nói hiện nay ông H1 đang thế chấp tài sản nêu trên để vay ngân hàng và ông S yêu cầu nếu như muốn lấy tài sản ra thì phải hoàn trả cho ông S số tiền là 9.450.000.000 đồng hoặc phải gặp làm việc trực tiếp với ông H1 để thương lượng. Đồng thời, ông S yêu cầu bà phải ký hợp đồng thuê lại chính căn nhà của bà để chứng minh thu nhập hàng tháng của ông H1 ổn định làm căn cứ vay số tiền lớn, nhưng bà không đồng ý. Tháng 3/2021, ông S cố tình xoa dịu bằng cách đưa ra thỏa thuận yêu cầu với gia đình bà là muốn lấy lại tài sản thì phải ký giấy nhận nợ ông S số tiền là 8.500.000.000 đồng (lãi suất 9,5%/năm) nhưng bà không đồng ý. Sau đó bà tìm hiểu thì được biết ông H1 đang thế chấp tài sản của gia đình bà để vay vốn tại Ngân hàng TMCP N với số tiền là 9.000.000.000 đồng (hợp đồng vay từ tháng 01/2021), ông H1 đã chuyển cho ông S được 6.000.000.000 đồng còn số tiền 3.000.000.000 đồng thì ông H1 chiếm giữ lại để sử dụng vào mục đích cá nhân khác. Ông S cho biết nếu như gia đình bà muốn lấy lại tài sản thì phải trả số tiền trên dưới 10.000.000.000 đồng và đùn đẩy yêu cầu bà phải làm việc với ông H1 nhưng gia đình bà không đồng ý và phản ứng rất gay gắt nên ông S nói đã hẹn làm việc cùng với Luật sư đại diện của ông H1 để thống nhất. Sau đó, ông S có gửi tin báo cho bà biết nếu như gia đình bà muốn lấy lại tài sản nêu trên thì phải thêm trả số tiền 1.000.000.000 đồng hiện đang còn nợ của ông S và trả cho ông H1 số tiền là 7.200.0000.000 - 7.400.000.000 đồng. Ngày 21/06/2022, bà nhận được thư của ông S gửi qua đường bưu điện có nội dung thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cùng bản kê số tiền mà bà phải thanh toán cho ông S, ông S đe dọa đến ngày 30/06/2022 mà không T2 toán trả nợ thì bà phải chịu mọi trách nhiệm về nghĩa vụ, hậu quả phát sinh.

Nhận thấy, ông Trần Ngọc Đình S đã không thực hiện đúng các công việc theo nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền công chứng số 019941, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019 và hợp đồng mua bán chuyển nhượng giữa ông S với ông H1 là thực hiện không hợp pháp nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền theo số 019941, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019.

2. Buộc ông Trần Ngọc Đình S phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ được ủy quyền cho bà Vũ Thị C với số tiền đền bù là 3.214.166.000 đồng (ba tỷ hai trăm mười bốn triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng - tính theo lãi suất vay Ngân hàng là 9,5%/năm trên giá trị tài sản được ủy quyền là 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng) tại thời điểm tháng 01/2020 và thời gian tính đền bù đến hiện tại là 29 tháng).

3. Yêu cầu ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C, cụ thể:

+ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 02/01/2020;

+ Bản chính Trích lục bản đồ địa chính (Mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý – 2019) có MSHS: 15610/Tb do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D ký xác nhận ngày 31/12/2019;

+ Bản chính bộ hồ sơ tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu V – Chi nhánh B (E) theo Hợp đồng tín dụng số 1800-LAV-2017000726 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 82/EIB-BD,DA/TD-TC/2017;

+ Bản chính biên bản thẩm định giá trị tài sản được ủy quyền tại thời điểm tháng 9/2019.

Trường hợp ông S không trao trả đủ tài sản, tài liệu cùng phương tiện như đã nêu thì buộc ông S có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền 18.000.000.000 đồng (mười tám tỷ đồng) cho bà C và chịu lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật.

4. Hủy bỏ Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 10/01/2020 (là tài sản của bà C) mà ông S đã tự ý ký chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H1 và nội dung việc đăng bộ sang tên cho ông Hồ Sỹ H1 theo hồ sơ số 003079. CN.004 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D đã ký xác nhận ngày 10/01/2020;

5. Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 10/01/2020 (là tài sản của bà C) được ông Hồ Sỹ H1 thực hiện ký với Ngân hàng TMCP N.

Quá trình tố tụng bà C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc: Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 02/01/2020 (là tài sản của bà C) được ông Hồ Sỹ H1 thực hiện ký với Ngân hàng TMCP N.

Đôi với yêu cầu của bị đơn về việc buộc trả tiền vay, bà C không đồng ý. Đôi với yêu cầu độc lập của Ngân hàng nguyên đơn có ý kiến như sau: Về việc buộc Công ty TNHH S thanh toán tiền cho Ngân hàng, nguyên đơn không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật; đôi với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nguyên đơn không đồng ý vì tài sản đó là của bà C ông S tự ý chuyển nhượng cho ông H1 mà không được sự đồng ý của gia đình bà C nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Vì vậy, việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản này là không đúng quy định pháp luật.

*- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện của bị đơn ông Trần Ngọc Đình S là ông Phạm Đình H trình bày:*

Năm 2017, vợ chồng bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B có vay vốn và thế tín dụng tại E Chi nhánh Dĩ An. Đến tháng 4 năm 2019, bà C và ông B phát sinh nợ xấu tại E, vì vậy Ngân hàng đã khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân quận T (nay là thành phố T) để thu hồi nợ vay theo quy định. Thời điểm đó gia đình bà C, ông B và ông Lại Xuân T (con trai bà C – là giảng viên của trường Cao Đẳng C) còn nợ bên ngoài khá nhiều, trong đó có khoản ông T nhận tiền chạy vào Đại học C cho con của ông Lê Huy M1 năm 2017, số tiền ông T nhận chạy trường là 610.000.000 đồng nhưng không thành công phải chuyển thành khoản mượn nợ. Để không mất uy tín trong ngành bà C và ông B đã đứng ra nhận nợ cho ông T và hứa trả ông M1 trước ngày 24/08/2019. Do gia đình bà C không có khả năng trả các khoản nợ nói trên và trước nhiều sức ép về việc khởi kiện của Tòa án để xử lý tài sản thu hồi nợ vay của Ngân hàng, nợ cá nhân bên ngoài và giữ thanh danh cho ông Lại Xuân T, bà C đề xuất với ông tìm phương án để xử lý nợ xấu, lấy thêm tiền để trả nợ cho ông Lê Huy M1, trả nợ ngoài và thêm phần tiền để xoay xở.

Đến tháng 12/2019, ông S có trao đổi với ông Hồ Sỹ H1 là khách hàng của E có nhiều mối quan hệ tốt với các Ngân hàng có khả năng xử lý cho bà C. Theo đó ông H1 đã tới căn nhà bà C thế chấp cho E để trao đổi cách thức vay vốn là sẽ chuyển nhượng tài sản này qua cho ông H1 và ông H1 sẽ dùng công ty thuộc sở hữu của mình để vay vốn giúp vợ chồng bà C, ông B xử lý nợ xấu và lấy số tiền còn dư ra để xoay xở, thời gian hỗ trợ là một năm.

Tiếp sau đó, vì không có khả năng trả nợ tại E nên bà C và ông B nhờ ông S đứng ra vay mượn tiền để tất toán khoản vay tại E, vì vậy bà C ủy quyền toàn quyền tài sản cho ông S vào ngày 30/12/2019 tại Văn phòng Công chứng T. Ngày 31/12/2019, ông S đã vay mượn số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) nộp cho E để tất toán khoản vay của bà C là 4.004.815.285 đồng (bốn tỷ không trăm lẻ bốn triệu tám trăm mười lăm nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng); khoản thẻ tín dụng ông Lại Văn B là 1.500.550.242 đồng (một tỷ năm trăm triệu năm trăm năm mươi nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng); chuyển khoản cho ông Lại Xuân T số tiền 250.000.00 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); chuyển khoản cho ông Lê Huy M1 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); trả khoản tiền mượn để đóng gốc lãi trước đây của bà C tại E 126.000.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu đồng). Còn dư hơn 64.000.000 đồng (sáu mươi bốn triệu đồng) ông S giữ lại để làm chi phí sang tên sổ đất cho ông H1 như thỏa thuận, chi phí đóng thuế, công chứng, xóa thế chấp và các chi phí liên quan hết hơn 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Tuy nhiên, khi ra sổ mang tên ông H1 ngày 10/01/2020 phát sinh sổ đất bị cập nhật hành lang bảo vệ đường bộ là 58,1m<sup>2</sup> nên ngân hàng giảm số tiền vay chỉ còn 6.000.000.000 đồng, lúc đó cũng là sát tết âm lịch nên ngân hàng không xử lý giải ngân, gia đình bà C cùng với ông S và ông H1 đi hỏi vay khắp nơi nhưng không ai cho vay, vì cần tiền để trả lãi và xoay xở nên bà C tiếp tục nhờ ông S vay thêm tiền để xoay xở và trả nợ ông Lê Huy M1.

Ngày 12/01/2020, ông S chuyển cho ông Lại Xuân T thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), ông Lê Huy M1 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thời gian sau, ông S chuyển thêm cho ông Lại Xuân T 97.000.000 đồng (chín mươi bảy triệu đồng) và chuyển khoản nhiều lần cho ông Lê Huy M1 thêm 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) để thanh toán hết nợ vay cho ông Lê Huy M1.

Tổng số tiền gốc bà C nợ ông S là 6.757.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu đồng). Ngày 25/03/2020, ông Hồ Sỹ H1 dùng tài sản của bà C để vay được 6.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh N, sau khi giải ngân ông H1 chỉ chuyển trả cho ông S 5.000.000.000 đồng, ông H1 giữ lại 1.000.000.000 đồng để chạy dòng tiền và trả lãi cho khoản vay, hứa hẹn sẽ chuyển qua ngân hàng Q vay lên 9.000.000.000 đồng. Khi Ngân hàng đến thẩm định tài sản vay vốn, ông H1 và ông S đều báo cho gia đình bà C và chồng bà C là người mở cửa cho Ngân hàng vào thẩm định, cùng với việc trước khi tất toán khoản vay và sang tên qua ông H1, gia đình bà C đều biết và đồng thuận phối hợp. Do đó, lời trình bày của bà C trong 02 đơn kiện là không biết việc ông S chuyển nhượng cho ông H1 để vay vốn Ngân hàng dùm là vu khống.

Ngày 26/5/2020, ông H1 tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh N chuyển tài sản qua vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B cam kết cho vay số tiền 9.000.000.000 đồng, tuy nhiên Ngân hàng chỉ giải ngân 7.000.000.000 đồng, ông H1 cho biết là phải thử thách 03 tháng mới giải ngân được thêm, ông H1 tiếp tục giữ lại

thêm 1.000.000.000 đồng nữa, để chạy dòng tiền, đóng lãi để được giải ngân thêm. Ngày 26/5/2020, bà C có làm việc với ông H1 để đòi thêm tiền nhưng không được và chờ đợi Ngân hàng giải ngân thêm như ông H1 nói, nhưng sau đó không có kết quả nên ngày 27/01/2021 ông H1 tiếp tục tắt toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B và chuyển khoản vay sang Ngân hàng TMCP N và vay được 9.000.000.000 đồng nhưng ông H1 chỉ chuyển trả cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng, số còn lại 757.000.000 đồng ông H1 không trả cho ông S; ông H1 tiếp tục giữ lại tiền còn dư là 1.000.000.000 đồng với lý do đóng lãi thời gian tới, tổng cộng ông H1 đã giữ lại 3.000.000.000 đồng trong quá trình vay vốn tại 03 Ngân hàng nêu trên.

Như vậy, qua ba lần vay vốn 03 Ngân hàng ông H1 chỉ chuyển trả cho ông S 6.000.000.000 đồng; bà C còn nợ ông S số tiền gốc là 757.000.000 đồng; nhưng bà C tiếp tục yêu cầu ông S đưa thêm tiền, ông S yêu cầu bà C làm việc với ông H1 để lấy thêm tiền nhưng không biết các bên trao đổi như thế nào mà sau đó bà C liên tục gọi điện nhắn tin chửi bới, mạt sát và đe dọa ông S. Trong suốt thời gian tắt toán đến hiện nay gia đình bà C vẫn quản lý, sử dụng tài sản chưa bàn giao cho ông H1 nhưng bà C cũng không hề đề cập tới việc trả lãi Ngân hàng mặc dù biết rõ đây là vốn vay Ngân hàng.

Thời gian qua, ông S liên tục yêu cầu bà C trả lại tiền còn thiếu cho ông S và Ngân hàng để lấy lại tài sản từ ông Hồ Sỹ H1 nhưng gia đình bà C không có khả năng, không hợp tác, một mực đòi thêm tiền mà không muốn trả lãi vay, ông S đã đề xuất bà C và ông H1 cùng thống nhất về số tiền bà C phải trả cho ông H1 trong khoản vay của Ngân hàng là 9.000.000.000 đồng và chi phí lãi, chi phí khác phát sinh trong quá trình vay vốn, nhưng gia đình bà C kiên quyết không hợp tác mà khởi kiện ra Tòa án với nội dung vu khống, sai sự thật để hòng chiếm đoạt tài sản và không muốn trả nợ Ngân hàng. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D bác đơn kiện ngày 15/07/2022 và đơn kiện bổ sung ngày 09/11/2022 của bà Vũ Thị C, đồng thời có yêu cầu phản tố: buộc bà Vũ Thị C phải trả số tiền gốc còn thiếu và tiền lãi phát sinh là 1.339.000.000 đồng (một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng), trong đó: Tiền gốc còn lại là 757.000.000 đồng, tiền lãi 582.000.000 đồng, lãi suất là 1%/tháng; trong đó tiền lãi tạm tính:

Tiền lãi của nợ gốc 6.757.000.000 đồng từ ngày 31/12/2019 đến ngày 25/03/2022 = 189.000.000 đồng.

Tiền lãi của nợ gốc 1.757.000.000 đồng từ ngày 25/03/2020 đến ngày 27/01/2021 = 177.000.000 đồng

Tiền lãi của nợ gốc 757.000.000 đồng từ ngày 27/01/2021 đến ngày 14/06/2023 = 216.000.000 đồng

Bị đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Vũ Thị C phải trả ngay một lần toàn bộ số tiền nêu trên khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố tuy nhiên điều chỉnh lại số tiền yêu cầu là 1.330.756.840 đồng (một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng bảy



trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm bốn mươi đồng), trong đó nợ gốc là 735.647.527 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng tính đến ngày 13/9/2023 là 595.109.313 đồng; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N là ông Lộ Bá T1 trình bày:*

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0124/2021/702-CV ngày 26/01/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2022 với Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh B để vay số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng tín dụng hạn mức, Ngân hàng đã giải ngân theo các giấy nhận nợ cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S như sau:

- Ngày 25/01/2022 giải ngân số tiền: 3.220.701.000 đồng (ba tỷ hai trăm hai mươi triệu bảy trăm linh một nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 06/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10%/năm.

- Ngày 26/01/2022 giải ngân số tiền: 3.696.999.000 đồng (ba tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) theo Giấy nhận nợ số: 07/GNN-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2022. Lãi suất: 10.5%/năm.

- Ngày 27/01/2022 giải ngân số tiền: 2.082.300.000 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng); theo Giấy nhận nợ số: 08/GNN-0124/2021/702-CV. Lãi suất: 10.5%/năm.

Thời gian vay của 03 lần nhận nợ là 06 tháng, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/01 lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả lãi: 10%/năm; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng các loại;

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên giữa Ngân hàng TMCP N với ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P, ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702-BĐ ngày 26/01/2021, tài sản dùng để thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 62, có diện tích: 351,4 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Ghi chú: thửa đất có 58,1m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ, thửa đất có 38,2m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch đất giao thông. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 137,8m<sup>2</sup>; diện tích sàn 275,6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 758385, số vào sổ cấp GCN số: CH09473 do UBND thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2016, cập nhật gần nhất ngày 10/01/2020.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S trả nợ, nhưng Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S vẫn không thực hiện. Gần đây, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S có biểu hiện bất hợp tác và không thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương xem xét giải quyết.

1. Tuyên buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tính đến ngày 21/9/2023 là: 10.817.622.716 đồng (mười tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), tiền lãi là: 1.817.622.716 đồng (một tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười sáu đồng);

2. Khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã nêu rõ trong phần nội dung tranh chấp để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Xuân T trình bày:*

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho gia đình ông.

- *Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 21/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn B trình bày:*

Ông đã ký ủy quyền toàn phần đối với phần tài sản thuộc về ông cho bà Vũ Thị C (vợ ông) và là nguyên đơn trong vụ án này, theo Hợp đồng ủy quyền số 019639; quyển số 16TP/SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 25/12/2019. Trên cơ sở chứng cứ đã được quý Tòa tiếp cận và sự thật của vụ việc, kính đề nghị Quý Tòa xem xét đưa ra phán quyết hợp tình, hợp lý nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp và chính đáng cho nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai ngày 10/8/2022, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T là ông Nguyễn Hữu Hoàng Vũ trình bày:*

Văn phòng Công chứng T (VPCC T) có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019941, quyền số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019 giữa bên ủy quyền là bà Vũ Thị C (bà Vũ Thị C nhân danh chính mình và làm đại diện cho chồng là ông Lại Văn B) và bên nhận ủy quyền là ông Trần Ngọc Đình S; tài sản: Quyền sử dụng đất có diện tích 351,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 62, có diện tích 351,4m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 137,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 275,6m<sup>2</sup>.

Qua xem xét về thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, Văn phòng Công chứng T xét thấy hồ sơ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký kết, điểm chỉ vào hợp đồng, bà Vũ Thị C và ông Trần Ngọc Đình S đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Theo yêu cầu của nguyên đơn về việc “hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019941, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2019”, đại diện Văn phòng Công chứng T không có bất kỳ ý kiến nào cũng như không có ý kiến nào liên quan đến toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H1 là ông Lê Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, biến động quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 02/01/2020 (là tài sản của bà C) được ông Hồ Sỹ H1 thực hiện ký với Ngân hàng TMCP N.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 019941, quyền số 16TP/SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/12/2019 giữa nguyên đơn bà Vũ Thị C với bị đơn ông Trần Ngọc Đình S là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 000072, quyền số 17TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 03/01/2020 giữa ông Hồ Sỹ H1 và ông Trần Ngọc Đình S (đại diện cho ông Lại Văn B và bà Vũ Thị C) vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Vũ Thị C về việc buộc bị đơn ông Trần Ngọc Đình S giao trả lại tài sản, tài liệu cùng phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền cho bà Vũ Thị C.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với nguyên đơn:

- Buộc bà Vũ Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông S số tiền còn nợ là 1.330.756.840 đồng (một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm bốn mươi đồng), trong đó tiền gốc là 735.647.527 đồng (bảy trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng), tiền lãi là 595.109.313 đồng (năm trăm chín mươi lăm triệu một trăm lẻ chín nghìn ba trăm mười ba đồng).

6. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S, ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P có trách nhiệm liên đới trả cho bà Vũ Thị C số tiền 2.626.917.091 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu chín trăm mười bảy nghìn không trăm chín mươi một đồng).

7. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S:

- Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền 10.817.622.716 đồng (mười tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười sáu đồng), trong đó tiền nợ gốc là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), tiền lãi tính đến ngày 21/9/2023 là 1.817.622.716 đồng (một tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười sáu đồng).

- Tiền lãi, phí được tiếp tục tính kể từ ngày 22/9/2023 cho đến khi Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S trả hết toàn bộ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ngày 26/01/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTD hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV ký ngày 26/01/2022 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S với Ngân hàng TMCP N.

- Trường hợp Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702-BĐ ký

ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP N với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vẫn không đủ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S để thu hồi nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ mà còn dư thì Ngân hàng TMCP N phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Vũ Thị C, ông Lại Văn B số tiền còn dư.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2023 nguyên đơn đơn bà Vũ Thị C và ngày 12 tháng 10 năm 2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Lê Huy V trình bày: bà C nhân danh chính mình và chồng bà C đã ủy quyền cho ông S tại Hợp đồng ủy quyền theo số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019. Việc ủy quyền là đúng quy định pháp luật và ông S đã làm đúng trong phạm vi được ủy quyền. Ngày 31/12/2019, ông S đã vay mượn số tiền 6.000.000.000 đồng nộp cho E để tất toán khoản vay của bà C. Ông S là người có đủ năng lực hành vi dân sự nhưng do là cán bộ của ngân hàng quản lý khoản vay của bà C nên không thể tự mình nộp tiền tất toán cho bà C tại E và nhờ ông Thiên chuyển tiền vào tài khoản để tất toán. Trong quá trình giải quyết vụ án bà C cũng đã thừa nhận có vay tiền của ông S. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm như sau:

Về tố tụng: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, là bên vay theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ngày 26/01/2021, căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì thành viên góp vốn của công ty gồm có ông Nguyễn Duy T2 và ông Hồ Sỹ H1, ông T2 là người đại diện theo pháp luật của công ty. Tòa án không đưa ông Nguyễn Duy T2 vào tham gia tố tụng với tư cách

là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S là thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 30/12/2019, nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn đối với quyền sử dụng đất có diện tích 351,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 62, có diện tích 351,4m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng 137,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 275,6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH09473 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 10/06/2016 cho bà Vũ Thị C, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, nội dung ủy quyền là thực hiện công việc theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2019 giữa ông Lại Văn B (chồng bà C) và bà C được công chứng tại Văn phòng Công chứng T với nội dung bà C được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ủy quyền cho bên thứ ba. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để bị đơn làm thủ tục vay tiền trả nợ E và lấy tài sản về, sau đó bị đơn sẽ đưa tài sản của nguyên đơn vào công ty để vay thế chấp được số tiền cao hơn mà không cần bán tài sản, tuy nhiên bị đơn lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, để ông H1 bảo đảm cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S vay nhiều Ngân hàng khác nhau, lần cuối cùng là vay Ngân hàng TMCP N với số tiền 9.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10/01/2020 giữa bị đơn ông S và ông H1 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, tuy nhiên chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S, ông H1 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP N để đảm bảo khoản vay 9.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S, tuy nhiên quyền sử dụng đất vẫn do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng, việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự không có bàn giao nhà, đất. Khi Ngân hàng thẩm định thì ông S, ông H1 yêu cầu gia đình mở cửa để Ngân hàng vào thẩm định. Như vậy, khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản không kiểm tra kỹ tài sản trên đất do ai quản lý sử dụng, từ đó mới cấp tín dụng cho bên vay, hơn nữa quyền sử dụng đất là đối tượng thế chấp bị vô hiệu do giả tạo. Do đó có căn cứ xác định, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/01/2021 bị vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP N là người thứ ba ngay tình là không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H1, bà Nguyễn Thị Hoài P, hủy Bản án sơ thẩm số

134/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Đình H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H1, bà Nguyễn Thị Hoài P, ông Lại Xuân B; người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là ông Lê Văn M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền Công chứng số 019941, quyển số 16TP/SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019 giữa bà C với ông S là vô hiệu; yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ được ủy quyền và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 03/01/2020 ký giữa ông S với ông H1. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc bà C phải trả số tiền vay là 1.339.000.000 đồng (một tỷ ba trăm ba mươi chín triệu đồng); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 21/9/2023 là 10.817.622.716 đồng (mười tỷ tám trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm mười sáu đồng) và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng là phù hợp tuy nhiên còn xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

[1.3.1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền theo số 019941, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD758385 (số cấp GCN: CH09473) do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 10/01/2020 giữa ông Trần

Ngọc Đình S với ông Hồ Sỹ H1 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 03/01/2020. Tòa án cấp sơ thẩm lấy ý kiến của Văn phòng Công chứng T về hợp đồng ủy quyền mà không lấy ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đưa Văn phòng Công chứng T tham gia tố tụng trong vụ án với lý do các bên không có yêu cầu gì đối với Văn phòng công chứng là xác định thiếu tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3.2] Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, là bên vay theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP N. Theo nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (bút lục 124) thì thành viên góp vốn của công ty gồm có ông Nguyễn Duy T2 và ông Hồ Sỹ H1 và ông T2 được xác định là người đại diện theo pháp luật của công ty. Trong hợp đồng tín dụng và giấy xác nhận nợ với Ngân hàng TMCP N (bút lục 137-140) ông Nguyễn Duy T2 là người ký bên vay (bên được cấp tín dụng). Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông Nguyễn Duy T2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S để đưa ông T2 tham gia tố tụng là có thiếu sót trong việc xác định người đại diện tham gia tố tụng trong vụ án, vi phạm Điều 68, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xác định người đại diện theo pháp luật của Công ty và triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Duy T2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S, tuy nhiên ông T2 vắng mặt không có lý do chính đáng nên Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông T2.

[1.3.3] Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn cung cấp cho Tòa án 01 giấy cam kết của ông Lại Xuân T ngày 17/8/2019 (bút lục 109) có nội dung cam kết chậm nhất đến ngày 24/8/2019 ông T trả lại cho ông Lê Huy M1 số tiền 610.000.000 đồng; 01 giấy cam kết của bà Vũ Thị C đề ngày 20/8/2019 (bút lục 110) có nội dung: Nếu đến ngày 24/8/2019 ông T chưa thanh toán số tiền 610.000.000 đồng cho ông M1 thì bà C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông M1 thay ông T. Tại bản tự khai ông Lê Huy M1 (bút lục 538) xác định ông có cho ông T vay số tiền 610.000.000 đồng, sau đó do có mối quan hệ quen biết giữa ông S, bà C, ông T và ông M1 (ông S gọi ông M1 là dượng) nên ông M1, ông T, bà C có thỏa thuận để ông S nhận tiền từ bà C hoặc ông T sau đó trả lại cho ông M1. Ông M1 xác nhận đến nay ông T, bà C đã trả được cho ông M1 số tiền 510.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C với ông S không liên quan đến ông M1 nên ông M1 đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng trong vụ án này. Tuy nhiên, theo lời khai của bị đơn xác định đã chuyển khoản đủ 610.000.000 đồng cho ông Lê Huy M1. Tòa án sơ thẩm xác định ông S đã trả 510.000.000 đồng thay cho bà C nên bà C phải có trách nhiệm trả cho ông S số tiền này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định do ông M1 xác định ông M1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên không đưa ông M1 vào tham gia tố tụng, đồng thời tuyên ông M1 có quyền khởi kiện ông T, bà C thành vụ án khác là chưa phù hợp vì khoản tiền nợ có liên quan đến



quyền lợi của ông M1, khi giải quyết khoản nợ này phải xác định ông M1 có tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về Hợp đồng ủy quyền số 019941, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/12/2019 (bút lục 05, 06): nguyên đơn và bị đơn đều xác định mục đích ký kết hợp đồng ủy quyền là để bị đơn thực hiện thủ tục xóa nợ xấu cho nguyên đơn tại E, sau đó bị đơn sẽ đưa tài sản của nguyên đơn vào công ty để tiếp tục thế chấp vay được số tiền cao hơn mà không cần bán tài sản theo thủ tục xử lý nợ xấu của Ngân hàng. Như vậy, hợp đồng ủy quyền được ký kết theo ý chí tự nguyện của các bên tham gia và để thực hiện thủ tục tất toán khoản vay thì phải có tiền để trả cho E lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thế chấp cho Ngân hàng khác vay số tiền cao hơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông S và bà C nên hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, trong trường hợp này, giao dịch vay tiền và hợp đồng ủy quyền thực hiện các thủ tục tất toán có mối quan hệ mật thiết với nhau, nếu nguyên đơn không có ủy quyền cho ông S và ông S không cho nguyên đơn vay tiền thì sẽ không tất toán được khoản nợ ở E. Do đó, cần xem xét hình thức và nội dung hợp đồng có phù hợp quy định pháp luật hay không, đánh giá xem có đúng ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên chủ thể tham gia hợp đồng ủy quyền để xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì có cơ sở xác định việc ký kết hợp đồng ủy quyền phát sinh trước, sau đó bị đơn mới chuyển tiền cho nguyên đơn vay, thay nguyên đơn trả nợ E và trả nợ cho ông M1. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, khi được hỏi về tính pháp lý của hợp đồng ủy quyền thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác định hợp đồng ủy quyền có hiệu lực nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn trả tiền cho bị đơn nên bị đơn không có kháng cáo. Về phía nguyên đơn thì xác định hợp đồng ủy quyền vô hiệu do bị đơn thực hiện trái với thỏa thuận ban đầu là khi có bất kỳ giao dịch gì phát sinh phải báo cho nguyên đơn biết và có nguyên đơn tham gia giao dịch nhưng bị đơn đã tự ý giao dịch, không thông báo cho nguyên đơn đã gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn nên các giao dịch của nguyên đơn và bị đơn vô hiệu kéo theo giao dịch giữa bị đơn với bên thứ ba cũng phải vô hiệu và bị đơn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do thực hiện sai công việc được ủy quyền, đồng thời nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có nhận tiền của bị đơn cho vay và trả nợ giùm nguyên đơn nhưng chưa nhận đủ số tiền theo sự thỏa thuận ban đầu. Như vậy, việc phát sinh các khoản nợ vay không bị che giấu bởi hợp đồng ủy quyền mà từ hợp đồng ủy quyền mới phát sinh hợp đồng vay. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ủy quyền vô hiệu do che giấu giao dịch vay tiền và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn đồng thời chấp nhận yêu

cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả nợ khoản tiền nguyên đơn vay của bị đơn là chưa đánh giá đúng bản chất vụ việc. Trường hợp này, cần xác định lại hình thức, nội dung hợp đồng ủy quyền giữa ông B và bà C; hợp đồng ủy quyền giữa bà C và ông S có đúng quy định của pháp luật không, có đúng ý chí của các bên hay không và các bên đã thực hiện đúng theo nội dung ủy quyền không; hợp đồng ký trước khi tất toán khoản vay có sự đối lập quyền lợi giữa người ủy quyền là nguyên đơn và người nhận ủy quyền là bị đơn hay không. Để ký kết hợp đồng ủy quyền thì có cần phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trong khi quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại E để từ đó xác định hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu và trách nhiệm của các bên trong việc ký kết thực hiện hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng là còn thiếu sót trong đánh giá chứng cứ.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc Đình S với ông Hồ Sỹ H1 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 03/01/2020 (bút lục 284-289): Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình tố tụng và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa thì ông H1 biết tài sản này là của gia đình bà C vì các lần Ngân hàng xuống thẩm định ông H1, ông S đều báo cho gia đình bà C ra mở cửa. Ông S ký chuyển nhượng cho ông H1 là do gia đình bà C cần tiền nhưng chưa xoay sở được nên ủy quyền cho ông S và ông S có mối quan hệ với ông H1 (là khách hàng của E) và ông H1 có công ty riêng nên ông S nhờ ông H1 đứng tên tài sản này, sau đó lấy danh nghĩa công ty vay vốn Ngân hàng thì sẽ vay được số tiền cao hơn cá nhân đứng ra vay và tài sản của bà C được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay nên cho dù ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H1 thì tài sản vẫn do gia đình bà C quản lý, sử dụng không bàn giao cho ông H1 và hai bên không có việc giao nhận tiền. Bị đơn xác định thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H1 là nhằm mục đích vay tiền tại Ngân hàng với số tiền nhiều hơn tại E. Trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông H1 và bà P không có lời khai, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ liên quan đến thỏa thuận giữa ông H1 với ông S và bà C về việc ông H1 vay tiền giùm cho bà C, trong hồ sơ chỉ có lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn về việc ông H1 có hứa làm thủ tục cho vay tiền, ngoài ra không có chứng cứ chứng minh bà C đã nhận tiền từ ông H1 giao. Đối chiếu lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Giá trị tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 500.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với giá trị tài sản được thẩm định tại Ngân hàng N và theo định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm. Trong hồ sơ vụ án cũng không có chứng cứ chứng minh việc bàn giao tiền chuyển nhượng giữa ông H1 và ông S trong khi thực tế tài sản đang do gia đình bà C quản lý, sử dụng. Do đó, mặc dù hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nhưng nội dung của hợp đồng chưa được thực hiện trên thực tế và không phản ánh đúng ý chí của các bên tham gia ký kết nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H1, bà P vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa

án cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H1, bà P, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền vay chênh lệch là 2.626.917.091 đồng giữa khoản nợ E và khoản nợ vay Ngân hàng N của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S là chưa phù hợp với các tình tiết trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập chứng cứ tại các Ngân hàng như Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh B và Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh N về hợp đồng vay tài sản giữa Công ty Nam Sơn Việt và các Ngân hàng (bút lục 478-479) nhưng chưa đầy đủ để xác định được số tiền vay, người nhận tiền vay, số tiền tất toán tại các Ngân hàng này là như thế nào. Trong trường hợp này, cần xác minh thu thập chứng cứ liên quan đến các giao dịch về quyền sử dụng đất sau khi ông H1, bà P ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ vay của Ngân hàng N và các Ngân hàng khác có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng để xác định trách nhiệm của các bên tham gia các giao dịch đồng thời xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sau đó xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự mới đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[2.3] Ngoài ra, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do vi phạm nghĩa vụ được ủy quyền với số tiền đền bù là 3.214.166.000 đồng tính theo lãi suất vay Ngân hàng là 9,5%/năm trên giá trị tài sản được ủy quyền là 14.000.000.000 đồng tại thời điểm tháng 01/2020 và thời gian tính đền bù đến hiện tại là 29 tháng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở chấp nhận nhưng tại phần quyết định không tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có thiếu sót.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền gốc là 757.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng là 582.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền gốc và lãi 1.330.756.840 đồng trong đó nợ gốc là 735.647.527 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng tính đến ngày 13/9/2023 là 595.109.313 đồng. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày được ghi nhận trong biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 658) như sau: Trước khi ký hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bị đơn đồng ý ứng tiền bỏ vào Ngân hàng tất toán và nguyên đơn đồng ý với lãi suất 4%/tháng, sau đó thỏa thuận thống nhất bị đơn bỏ ra bao nhiêu tiền thì thông báo cho nguyên đơn biết số tiền cụ thể, còn thỏa thuận vay 6.000.000.000 đồng là ngoài số tiền nộp vào Ngân hàng còn một khoản chi phí để làm hồ sơ góp vốn và hồ sơ thế chấp, tổng chi phí bị đơn xác định là 6.000.000.000 đồng. Nguyên đơn có ký giấy xác nhận nợ khoản 6.000.000.000 đồng này nhưng bị đơn không cung cấp cho Tòa án (bút lục 655). Kèm theo đơn phản tố bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh việc vay mượn 6.000.000.000 đồng giữa hai bên. Trong tài liệu do nguyên đơn cung cấp có bảng tạm tính nợ gốc và lãi (bút lục 84) và công nợ bà C – anh Hóa (bút lục 86) có nhắc đến “chủ tiền” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ “chủ tiền” là ai, có phải là ông H1, bà P hay người

đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S hoặc người khác, vai trò của “chủ tiền” trong mối quan hệ giữa bà C và ông S ra sao và giao dịch vay giữa nguyên đơn và bị đơn như thế nào nhưng lại chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tính lãi trên số tiền 6.000.000.000 đồng và buộc ông H1, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S, ông H1, bà P phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn 2.626.917.091 đồng trong khi chưa có chứng cứ chứng minh mối quan hệ thỏa thuận cho vay tiền giữa các bên liên quan đến nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.5] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N: Ngày 26/01/2021, Ngân hàng TMCP N ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/SĐ-0124/2021/702-CV và ngày 26/01/2022 ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức 2749801.22 ngày 26/01/2022 với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S, nội dung hợp đồng: Ngân hàng TMCP N cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại S vay số tiền 9.000.000.000 đồng, thời hạn của mỗi lần nhận nợ là 06 tháng, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng các loại. Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 26/01/2021, ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2021/702BĐ với Ngân hàng N để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 351,4m<sup>2</sup> và 01 nhà ở riêng lẻ có diện tích sàn xây dựng là 275,6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CH09473 do UBND thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 10/6/2016 cho bà C, cập nhật biến động ngày 10/01/2020 cho ông H1, bà P. Trước khi nhận tài sản thế chấp, ngày 11/12/2020 Ngân hàng N có xuống thẩm định tài sản và xác định giá trị tài sản thế chấp là 11.620.000.000 đồng (hợp đồng tín dụng hạn mức – bút lục 141). Sau khi nhận thế chấp, ngày 06/12/2021 Ngân hàng tiếp tục thẩm định giá trị tài sản thế chấp và xác định giá trị tài sản tăng lên là 12.126.000.000 đồng (bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức - bút lục 140). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định mỗi lần xuống thẩm định đều có ông B ra mở cửa, quá trình thẩm định có khi có bà C chứng kiến, có khi chỉ có ông B chứng kiến. Nguyên đơn thừa nhận các lần Ngân hàng thẩm định tài sản, gia đình nguyên đơn đều biết vì ông S, ông H1 thông báo cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ thông báo ông B (chồng nguyên đơn) ra mở cửa để Ngân hàng vào thẩm định. Như vậy, nguyên đơn cho rằng không biết tài sản đã được chuyển nhượng cho ông H1 trong khi thực tế ông S đã chuyển nhượng cho ông H1 ngay sau khi ông S được ủy quyền từ nguyên đơn. Ngân hàng N nhận thế chấp tài sản cũng không kiểm tra kỹ tình trạng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do ai quản lý sử dụng để từ đó có cơ sở cấp tín dụng cho bên vay. Tại cấp sơ thẩm, ông H1, bà P và người đại diện theo ủy quyền của ông H1 vắng mặt và không gửi văn bản trình bày nội dung vụ việc có liên quan đến các giao dịch giữa ông S và ông H1 cũng như giữa ông H1 với nguyên đơn. Sau khi án sơ thẩm tuyên ông H1, bà P phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho nguyên đơn

số tiền 2.626.917.091 đồng; vợ chồng ông H1, bà P mới kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng bản án sơ thẩm chưa phù hợp và gây thiệt hại cho vợ chồng ông H1, bà P. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác định khi xem xét hồ sơ cấp tín dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp có ghi tên bà C cập nhật biến động cho vợ chồng ông H1. Khi đại diện Ngân hàng N đến thẩm định tài sản thì không có mặt ông H1 mà chỉ có ông B ra mở cửa và Ngân hàng không có hỏi ông B nguồn gốc tài sản vì trong hồ sơ đã ghi nhận chuyển nhượng cho ông H1, bà P rồi và Ngân hàng chỉ liên hệ với ông H1, không cần biết bà C, ông B là ai. Như vậy, tại thời điểm thẩm định tài sản thì Ngân hàng biết rõ người quản lý tài sản không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở Ngân hàng nhưng không thông tin cho người quản lý tài sản biết. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Ngân hàng cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh ông B, bà C đồng ý với kết quả thẩm định để thực hiện hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng N. Do đó, để đánh giá hợp đồng thế chấp có hiệu lực hay không cần đánh giá được bản chất của hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới có cơ sở xác định, từ đó xác định trách nhiệm của các bên liên quan đến các hợp đồng đang tranh chấp.

[3] Từ những phân tích trên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu tư cách của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án, thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết triệt để hậu quả của các giao dịch mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 và bà P, hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị C; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kháng cáo không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006792 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông Hồ Sỹ H1 và bà Nguyễn Thị Hoài P số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006939 ngày 16/10/2023 (do ông Lê Văn M nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/4/2024)/.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**