

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 52/2025/DS-PT

Ngày 29-7-2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp tài sản. Yêu cầu
tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất; Biên bản giao
nhà ở đất ở; Hợp đồng ủy quyền; yêu
cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô
hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC C XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Nguyệt

Ông Phạm Văn Tuệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Hoàng Thái, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm
2025 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản. Yêu
cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất; Biên bản giao nhà ở đất ở; Hợp đồng ủy quyền; yêu cầu
giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của
Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu
vực 1 - Lạng Sơn) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2025/QĐ-PT ngày
27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2025/QĐ-PT ngày 15
tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn mua bán nợ G; địa chỉ:
Tầng 05, khối E, tòa nhà C, số 20 C, phường 12, quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh (nay là Tầng 05, khối E, tòa nhà C, số 20 C, phường B, Thành phố Hồ Chí
Minh).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Huyền T, Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn mua bán nợ G; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đức L, ông Đỗ Thành T và Nguyễn Hồng B, Phó giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn mua bán nợ G (văn bản ủy quyền số 12906 ngày 25-7-2023 và số 02 ngày 25-10-2023); vắng mặt.

- *Người được ủy quyền lại:* Ông Hoàng Văn D, Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: Số 28, đường K, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; nay là số 28, đường K, phường B, tỉnh Bắc Ninh; (văn bản ủy quyền số 193/2024 ngày 12-4-2024); có mặt ông Nguyễn Văn D.

- **Kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn:** Công ty Cổ phần mua bán nợ J; địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội (nay là Tầng 15, tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, thành phố Hà Nội).

+) *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Anh T, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần mua bán nợ J; vắng mặt.

+) *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Huy M, Giám đốc Trung tâm xử lý nợ, Công ty Cổ phần mua bán nợ J (văn bản ủy quyền ngày 05-12-2024); vắng mặt.

+) *Người được ủy quyền lại:* Bà Triệu Thị Nguyệt T; địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà V, số 631, đường L, phường P, tỉnh Thái Nguyên (văn bản ủy quyền ngày 16-6-2025); có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Vũ Đại D; địa chỉ: Khu đô thị P, khối 07, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; nay là khu đô thị P, khối 07, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

2.1 Bà Đỗ Thị Thu H; địa chỉ: Khu Đô thị P, khối 07, phường H, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; nay là khu đô thị P, khối 07, phường K, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ liên lạc hiện nay: Đường H, phường L, tỉnh Lạng Sơn (theo giấy ủy quyền lập ngày 06-3-2024); có mặt.

2.2 Công ty Luật TNHH V: Ông Trần Xuân T, Giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Số 16, đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; nay là số 16, đường T, phường C, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18-3-2024); có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Đinh Văn H, Luật sư Công ty Luật TNHH V, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 16, đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; nay là số 16, đường T, phường C, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ: Số 89, đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là số 89, đường L, phường L, thành phố Hà Nội).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Chí D, Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Như G, Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp miền Bắc 3 - Trung tâm THNKHDN và xử lý nợ pháp lý (theo văn bản ủy quyền ngày 24-4-2025); vắng mặt.

- *Người được ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Hữu L, Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà V, số 631, đường L, phường P, tỉnh Thái Nguyên (văn bản ủy quyền ngày 25-4-2025); có mặt.

3.2 Bà Đỗ Thị Thu H; địa chỉ: Khu Đô thị P, khối 07, phường H, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; nay là khu Đô thị P, khối 07, phường K, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ liên lạc hiện nay: Vincom, phường L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3.3 Ông Bùi Xuân L; địa chỉ: Khu đô thị sinh thái V, phường P, quận L, thành phố Hà Nội; nay là khu đô thị sinh thái V, phường P1, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Xuân L:* Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Quốc M; Luật sư, Công ty Luật TNHH T, đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Nhà A2, số 158 đường N, phường N, thành phố Hà Nội. Có mặt bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Quốc M; vắng mặt ông Trần Văn Đ.

3.4 Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T); địa chỉ: Khu dân cư N16, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; nay là khu dân cư N16, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3.5 Ông Trương Hải N, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T); địa chỉ: Khu dân cư N16, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; nay là khu dân cư N16, phường K, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Bùi Xuân L, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30-6-2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ G (sau đây gọi tắt là Công ty G) đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 3-30/6/2023/GLX-VPB và Phụ lục đính kèm; theo đó, Ngân hàng bán cho Công ty G khoản nợ của khách hàng Vũ

Đại D toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn...và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cho vay mà Ngân hàng đã ký với ông Vũ Đại D; cụ thể như sau:

Ngày 21-6-2021, ông Vũ Đại D và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 1257 với nội dung: Ông Vũ Đại D thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng 78m² đất gắn liền với công trình trên đất là nhà ở riêng lẻ cấp III (Căn MG2-05), diện tích xây dựng 69,1m², diện tích sàn 302,7m² thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối C, phường L, tỉnh Lạng Sơn); đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 503590, số vào sổ cấp GCN: CS-05538 ngày 30-9-2019 cho hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T; đã được đăng ký biến động theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16-6-2020 cho ông Vũ Đại D (gọi tắt là thửa đất số 379); để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt... và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo đảm với Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng được xác lập giữa bên được bảo đảm với Ngân hàng và bên liên quan khác (nếu có) trước trong và sau khi ký Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ và đăng ký giao dịch giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn theo quy định của pháp luật.

Ngày 21-6-2021, ông Vũ Đại D và Ngân hàng ký Hợp đồng số LN2106173884935; theo đó Ngân hàng cho ông Vũ Đại D vay số tiền 6.994.000.000 đồng; thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất 10,2%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; mục đích vay để hoàn vốn bổ sung bất động sản là căn MG2-05; địa chỉ: Khối C, phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối C, phường L, tỉnh Lạng Sơn). Bên vay phải trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 lần/tháng vào ngày 15 hàng tháng; trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn.

Ngày 22-6-2021, ông Vũ Đại D tiếp tục vay Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng; theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất 20%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; mục đích sử dụng vay tiêu dùng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Vũ Đại D không thực hiện đúng cam kết trả nợ theo Hợp đồng, nên từ ngày 15-3-2022 toàn bộ khoản nợ trên đã chuyển sang quá hạn. Vì vậy, Công ty G khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn yêu cầu:

- Buộc ông Vũ Đại D thanh toán cho Công ty G toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng tạm tính đến ngày 15-03-2022 là

9.439.572.861 đồng; trong đó: nợ gốc 7.282.269.478 đồng; nợ lãi 2.131.275.075 đồng; lãi chậm trả 26.028.308 đồng;

- Tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng, Khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay đến ngày ông Vũ Đại D thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty G;

- Công ty G có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Biên bản giao nhà ở, đất ở lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L.

Ngày 12-7-2024, Công ty G và Công ty Cổ phần mua bán nợ J (sau đây gọi tắt là Công ty J) đã ký Hợp đồng Mua bán nợ số 09/HĐMB/G-J và phụ lục kèm theo; theo đó: Công ty G đã bán cho Công ty J các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Vũ Đại D đã ký kết với Ngân hàng nói trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập người đại diện hợp pháp của Công ty J tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty J yêu cầu ông Vũ Đại D phải thanh toán số tiền vay nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21-8-2024) là **11.183.163.224 đồng**, trong đó: nợ gốc là 7.282.269.478 đồng; nợ lãi là 3.821.656.194 đồng; lãi chậm trả là 79.237.552 đồng cho Công ty J. Trường hợp ông Vũ Đại D không thanh toán xong khoản tiền vay thì Công ty J có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 1257 ngày 21-6-2021 giữa bên thế chấp là ông Vũ Đại D và bên nhận thế chấp là Ngân hàng để thu hồi nợ cho Công ty J. Sau khi xử lý tài sản để thế chấp, nếu tài sản thế chấp chưa đủ thanh toán toàn bộ số tiền nợ đối với hợp đồng tín dụng mà ông Vũ Đại D đã vay thì ông Vũ Đại D vẫn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty J cho đến khi thanh toán xong. Công ty J yêu cầu hủy các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Biên bản giao nhà ở, đất ở lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L.

Bị đơn là ông Vũ Đại D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà Đỗ Thị Thu H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn trình bày:

Ngày 21-6-2021, ông Vũ Đại D có vay của Ngân hàng số tiền 6.994.000.000 đồng; ngày 22-6-2021, ông Vũ Đại D tiếp tục vay Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng; tổng số tiền là 7.294.000.000 đồng; tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay trên đúng như Ngân hàng đã trình bày. Sau đó ông Vũ Đại

D đã trả được tiền gốc là 11.730.522 đồng; hiện nay số nợ gốc còn lại là 7.282.269.478 đồng.

Do ảnh hưởng dịch Covid 19 nên việc kinh doanh không thuận lợi, vì vậy bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký nên có nguyện vọng tự bán tài sản đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Bị đơn không biết vì sao ông Bùi Xuân L biết bị đơn có ý định bán tài sản nên đã liên lạc với bị đơn và bà Đỗ Thị Thu H. Ngày 24-5-2022, ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 379 với giá 9.300.000.000 đồng. Ông Bùi Xuân L biết rõ tài sản chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 1257 nói trên nên hai bên đã ký Hợp đồng ủy quyền, theo đó ông Bùi Xuân L có trách nhiệm tất toán khoản vay của ông Vũ Đại D tại Ngân hàng với số nợ gốc là 7.282.269.478 đồng và nợ lãi khoảng 500.000.000 đồng và ông Bùi Xuân L có quyền thực hiện thủ tục giải chấp, nhận tài sản thế chấp với Ngân hàng; hai bên thỏa thuận bằng lời nói với nhau về thời hạn thực hiện là 20 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng ủy quyền (24-5-2022), ông Bùi Xuân L còn phải trả cho ông Vũ Đại D số tiền còn thiếu của giao dịch chuyển nhượng. Cùng ngày 24-5-2022, ông Bùi Xuân L đã trả trước cho ông Vũ Đại D 800.000.000 đồng, sau đó ông Vũ Đại D trả lại 100.000.000 đồng cho ông Bùi Xuân L là tiền thuê nhà (tài sản chuyển nhượng) mà ông Vũ Đại D đã nhận trước đó; đồng thời ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L đã lập Biên bản bàn giao tài sản nhà đất cho ông Bùi Xuân L. Nhưng không hiểu lý do tại sao ông Bùi Xuân L không thực hiện theo thỏa thuận, dẫn đến việc ông Vũ Đại D phải chịu lãi suất quá hạn. Do đã thỏa thuận chuyển nhượng và lập biên bản giao nhà ở đất ở cho ông Bùi Xuân L nên khi Ngân hàng thông báo bàn giao tài sản thế chấp, bị đơn không dám giao tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Việc Ngân hàng bán 02 khoản nợ nói trên của bị đơn cho Công ty G và Công ty G tiếp tục bán khoản nợ đó cho Công ty J, bị đơn không có ý kiến phản đối. Bị đơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý thanh toán khoản tiền nợ cho Công ty J và nhất trí cho Công ty J xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

Vì ông Bùi Xuân L không thực hiện theo thỏa thuận, dẫn đến việc bị đơn kéo dài thời gian chịu lãi suất quá hạn; ngày 08-4-2024, ông Vũ Đại D yêu cầu phản tố và đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 15-4-2024, với yêu cầu: Tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Biên bản giao nhà ở, đất ở lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L; Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L. Buộc ông Bùi Xuân L cùng phải chịu 50% lỗi dẫn đến việc ông Vũ Đại D phải chịu lãi suất do Ngân hàng quy định kể từ 20 ngày (theo thỏa thuận) sau khi ký Hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm; tức là từ ngày 14-6-2022 đến ngày 21-8-2024 với tổng cộng số tiền lãi là 3.260.639.430 đồng. Cụ thể, ông Bùi Xuân L phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn là 1.630.319.715 đồng; trừ đi số tiền 700.000.000 đồng mà ông Bùi Xuân L đã

giao cho bị đơn, buộc ông Bùi Xuân L phải thanh toán cho bị đơn số tiền chênh lệch là 930.319.715 đồng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP V trình bày:

Việc mua bán nợ giữa Ngân hàng và Công ty G được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật nên Công ty G có toàn quyền quyết định đối với khoản nợ của ông Vũ Đại D mà Ngân hàng đã bán cho Công ty G. Vì vậy, việc Công ty G và công ty J ký Hợp đồng mua bán nợ đối với khoản vay của khách hàng Vũ Đại D là đúng theo quy định của pháp luật và Công ty J được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ tố tụng để tiếp tục giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng với bị đơn là ông Vũ Đại D. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Vũ Đại D phải thanh toán nợ cho Công ty J; trường hợp ông Vũ Đại D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty J có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp; tuyên hủy các văn bản ký kết giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L.

Ông Trương Hải N trình bày: Ngày 24-5-2022 Văn phòng Công chứng Đ có chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L, số công chứng 1403, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2022. Hợp đồng ủy quyền nói trên do 02 bên yêu cầu, tự nguyện thỏa thuận và đã được chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Nay các bên yêu cầu hủy hợp đồng là quyền của các bên, ông Trương Hải N không có ý kiến gì; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Ông Bùi Xuân L không có lời khai do Tòa án không tiến hành triệu tập được nên đã thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 21-8-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 17/2024/QĐ-SCBSBA ngày 12-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Lạng Sơn) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Mua bán nợ G và người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn là Công ty Cổ phần mua bán thu hồi nợ J; buộc ông Vũ Đại D trả các khoản tiền vay, lãi suất theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 21-8-2024 là 11.183.163.224 đồng, trong đó: nợ gốc là 7.282.269.478 đồng; nợ lãi là 3.821.656.194 đồng; lãi chậm trả là 79.237.552 đồng.

Nếu ông Vũ Đại D thanh toán xong khoản tiền trên cho Công ty J thì Công ty J có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 503590, số vào sổ cấp GCN: CS-05538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30-9-2019 cho hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T và ngày 16-6-2020 hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đại D.

Trường hợp ông Vũ Đại D không thanh toán xong khoản nợ trên Công ty J có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Tổng diện tích 78m² đất; nhà ở riêng lẻ cấp III (Căn MG2-05), diện tích xây dựng 69,1m², diện tích sàn 302,7m² và các tài sản khác gắn liền với đất,

thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: khối C, phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 503590, số vào sổ cấp GCN: CS-05538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30-9-2019 cho hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T và ngày 16-6-2020 hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đại D, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1257 ngày 21-6-2021 giữa ông Vũ Đại D và Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1257 ngày 21-6-2021 giữa ông Vũ Đại D và Ngân hàng; nếu tài sản thế chấp chưa đủ thanh toán toàn bộ số tiền nợ đối với hợp đồng tín dụng mà ông Vũ Đại D đã vay Ngân hàng thì ông Vũ Đại D vẫn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty J.

2. Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L là vô hiệu.

Biên bản giao nhà ở, đất ở lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L là vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D với ông Bùi Xuân L tại Văn phòng Công chứng Đ đối với thửa đất 379, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: Khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; là vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Bùi Xuân L giao trả lại diện tích 78m² đất; nhà ở riêng lẻ cấp III (Căn MG2-05), diện tích xây dựng 69,1m², diện tích sàn 302,7m² và các tài sản khác gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 05; địa chỉ: khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho ông Vũ Đại D. Ông Vũ Đại D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Xuân L 700.000.000 đồng.

4. Xác định lỗi gây thiệt hại tổng cộng là 3.260.639.430 đồng, buộc ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L mỗi người phải chịu 50% lỗi gây thiệt hại đối với số tiền trên, cụ thể: Ông Bùi Xuân L phải chịu trách nhiệm số tiền là 1.630.319.715 đồng, được trừ 700.000.000 đồng ông Bùi Xuân L đã giao cho ông Vũ Đại D, buộc ông Bùi Xuân L phải thanh toán cho ông Vũ Đại D 930.319.715 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông Vũ Đại D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 12.200.000 đồng; bị đơn phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần mua bán thu hồi nợ J số tiền 12.200.000 đồng chi phí tố tụng do nguyên đơn đã chi trả.

6. Về án phí: Buộc ông Vũ Đại D phải chịu 119.183.000 đồng, sung ngân sách Nhà nước. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần mua bán thu hồi nợ J toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04-12-2024, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo đề ngày 02-12-2024 của ông Bùi Xuân L do bưu điện chuyển đến; đơn kháng cáo có nội dung: Ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án; thời điểm tháng 4-2024 ông cư trú tại phòng 12A16, tầng 13, tòa nhà N, khu đô thị mới S, phường V, quận L, thành phố Hà Nội; đến tháng 6-2024 ông chuyển đến sinh sống tại địa chỉ NQ22-04 khu đô thị sinh thái V, phường P, thành phố Hà Nội. Ông được cán bộ Tòa án thông báo qua điện thoại 01 lần duy nhất việc triệu tập ông đến Tòa để hòa giải nhưng vì ông đang đi công tác nên không thể có mặt được. Do không ai yêu cầu ông cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới nên ông không cung cấp, thông báo cho Tòa án biết địa chỉ cư trú; ông không nhận được văn bản hay thông báo qua điện thoại yêu cầu ông đến Tòa làm việc. Ngày 20-11-2024, ông tự đến Tòa để hỏi thông tin về vụ án thì được biết vụ án đã được đưa ra xét xử và ông được nhận Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 21-8-2024. Do không đồng ý với quyết định của Bản án về việc xác định ông có lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu và buộc ông phải bồi thường cho bị đơn 1.630.319.715 đồng. Vì vậy, ông Bùi Xuân L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 09-01-2025, Hội đồng xét kháng cáo quán hạn đã ban hành Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Bùi Xuân L đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Bùi Xuân L thay đổi nội dung, phạm vi kháng cáo và trình bày: Khi bàn bạc và ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 379, ông biết tài sản đó đang thế chấp tại Ngân hàng và bị đơn đang chậm thực hiện thanh toán nợ với Ngân hàng. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 9.300.000.000 đồng, ông đã xem tài sản chuyển nhượng và đã trả trước 800.000.000 đồng để đặt cọc; vì thời điểm đó thửa đất số 379 đang được ông Vũ Đại D cho thuê và ông Vũ Đại D đã nhận toàn bộ tiền thuê nhà, nên ông Vũ Đại D đã chuyển lại cho ông 100.000.000 đồng tiền thuê nhà của thời gian còn lại; hai bên thỏa thuận thống nhất bằng lời nói về thời gian thực hiện các công việc còn lại theo nội dung các văn bản mà hai bên đã ký là 20 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, nhưng do ông Vũ Đại D không thực hiện nghĩa vụ tất toán với Ngân hàng nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Việc hai bên ký Hợp đồng ủy quyền là để ông thay mặt ông Vũ Đại D thực hiện các thủ tục hành chính tiếp theo sau khi ông Vũ Đại D đã tất toán khoản vay với Ngân hàng chứ không phải ủy quyền cho ông thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay ông Vũ Đại D. Nay ông không có nguyện vọng tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa; ông đồng ý với Bản án sơ thẩm về việc tuyên bố các giao dịch giữa ông và ông Vũ Đại D vô hiệu nhưng đây là do lỗi của ông Vũ Đại D; vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo

hướng xác định ông không có lỗi và không phải bồi thường cho ông Vũ Đại D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Xuân L trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Bùi Xuân L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Ông Bùi Xuân L không đăng ký làm việc qua điện thoại nên việc Thư ký Tòa án điện thoại, chụp Giấy triệu tập gửi qua tài khoản zalo cho ông Bùi Xuân L không được coi là đã thông báo triệu tập hợp lệ. Do Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện, thực hiện không đúng việc cấp, tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho ông Bùi Xuân L theo quy định tại Điều 170, 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự; làm cho ông Bùi Xuân L không thực hiện được quyền có ý kiến, quyền có yêu cầu độc lập trong việc giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm xác định ông Bùi Xuân L có lỗi làm cho các văn bản đã ký giữa ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D vô hiệu và trên cơ sở đó buộc ông Bùi Xuân L phải bồi thường cho ông Vũ Đại D 1.630.319.715 đồng là không phù hợp vì: Ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D không có bất cứ thoả thuận nào về việc ông Bùi Xuân L dùng tiền cá nhân trả nợ thay cho ông Vũ Đại D. Bản chất của Hợp đồng ủy quyền là ông Vũ Đại D ủy quyền cho ông Bùi Xuân L thay mặt ông Vũ Đại D thực hiện thủ tục hành chính, không phải ủy quyền thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay thay của ông Vũ Đại D. Ông Vũ Đại D là người có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, việc ông Vũ Đại D không chủ động thực hiện nghĩa vụ trả nợ, dẫn đến khoản vay phải chịu lãi quá hạn là do lỗi của ông Vũ Đại D, không phải lỗi của ông Bùi Xuân L. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân L, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng xác định ông Bùi Xuân L không có lỗi và không phải bồi thường cho ông Vũ Đại D.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Ông Vũ Đại D có 03 khoản vay tại Ngân hàng nhưng theo Hợp đồng mua bán nợ và phụ lục kèm theo, Ngân hàng chỉ bán cho Công ty G 02 khoản vay gồm: Khoản vay 6.994.000.000 đồng theo Hợp đồng vay số LN2106173884935 ngày 21-6-2021 và khoản vay 300.000.000 đồng theo Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 22-6-2021. Từ ngày 15-3-2022, toàn bộ khoản vay nói trên đã chuyển sang nợ quá hạn và Ngân hàng đã bán 02 khoản nợ nói trên của ông Vũ Đại D cho Công ty G, sau đó Công ty G bán lại cho Công ty J. Việc mua bán nợ được xác định bằng 100% nợ gốc, nợ lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh. Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty J đã làm đơn yêu cầu Thi hành án, tài sản thế chấp là thửa đất 397 đã được niêm phong và Cơ quan Thi hành án đã thực hiện thủ tục chuẩn bị cho phiên bán đấu giá tài sản thế chấp thì bị dừng lại do ông Bùi Xuân L kháng cáo quá hạn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Xuân L thừa nhận việc Tòa án buộc ông Vũ Đại D thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng là đúng và không có ý kiến gì về

việc kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp là thửa đất số 379 cùng tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, không có căn cứ để hủy Bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn là bà Đỗ Thị Thu H trình bày: Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất 379, gia đình bị đơn có thông tin cho ông Bùi Xuân L biết thửa đất đó đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông Vũ Đại D, vì ông Vũ Đại D không có khả năng trả nợ nên có nguyện vọng tự bán tài sản để thanh toán nợ cho Ngân hàng; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 9.300.000.000 đồng, ông Bùi Xuân L có trách nhiệm tất toán với Ngân hàng để giải chấp rồi hai bên tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo; thời hạn thực hiện là 20 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng. Về mặt pháp lý, giao dịch giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L không hợp pháp nhưng về mặt thực tế 02 bên đã thực hiện giao dịch thể hiện bằng việc ông Bùi Xuân L đã trả trước 800.000.000 đồng và ông Bùi Xuân L đã nhận tài sản chuyển nhượng thể hiện bằng việc đã xem tài sản và nhận 100.000.000 đồng tiền thuê nhà do ông Vũ Đại D chuyển. Do ông Bùi Xuân L không thực hiện theo thỏa thuận, dẫn đến việc ông Vũ Đại D phải chịu lãi suất quá hạn trong thời gian dài. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L đều có lỗi ngang nhau và trên cơ sở đó xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của ông Bùi Xuân L là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Các đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền cho người khác hoặc có đề nghị xét xử vắng mặt; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về việc giải quyết kháng cáo:

Ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L đã ký Hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông Vũ Đại D ủy quyền cho ông Bùi Xuân L thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Đại D được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; thực hiện tất toán khoản vay theo Hợp đồng thế chấp; thực hiện giải chấp đăng ký giao dịch đảm bảo và nhận GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi thực hiện xong việc giải chấp đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sau khi thực hiện xong các công việc nêu trên, ông Bùi Xuân L được quyền quản lý sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất là thửa đất 379 và tài sản gắn liền với đất. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L lập biên bản bàn giao nhà ở, đất ở là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và ông Bùi Xuân L đã trả trước cho ông Vũ Đại D số tiền 800.000.000 đồng.

Như vậy, thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền và Biên bản bàn giao nhà ở, đất ở; cả hai bên biết rõ thửa đất số 379 và tài sản gắn liền với đất là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Vũ Đại D tại Ngân hàng nhưng không thông báo cho Ngân hàng, không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm quy định tại Điều 283 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, ông Bùi Xuân L cho rằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng chỉ mang ý nghĩa đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, 20 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng ông Vũ Đại D phải thực hiện nghĩa vụ tất toán với Ngân hàng đồng thời hai bên sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, khi đó ông Bùi Xuân L mới trả đủ tiền nhận chuyển nhượng theo giá đã thỏa thuận. Tuy nhiên, lời trình bày của ông Bùi Xuân L không phù hợp với các điều khoản có trong Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng ủy quyền. Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận việc ông Vũ Đại D sau khi nhận 800.000.000 đồng từ ông Bùi Xuân L đã chuyển lại cho ông Bùi Xuân L 100.000.000 đồng tiền cho người khác thuê nhà trước đó đã trả cho ông Vũ Đại D. Như vậy, về bản chất ông Bùi Xuân L đã được nhận tài sản chuyển nhượng và đã hưởng lợi tức có được từ tài sản đó.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng ủy quyền, Biên bản bàn giao nhà ở, đất ở giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, 119, 123 Bộ luật Dân sự 2015 là có căn cứ. Việc ông Vũ Đại D chuyển giao nghĩa vụ cho ông Bùi Xuân L mà không được bên có quyền là Ngân hàng đồng ý đã vi phạm quy định tại Điều 370 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi ký các văn bản thỏa thuận, ông Bùi Xuân L không thực hiện việc tất toán khoản vay như thỏa thuận và cũng không trao đổi lại với ông Vũ Đại D về việc tất toán khoản vay, các bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc hủy các văn bản thỏa thuận đã ký kết dẫn đến việc ông Vũ Đại D không thể bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Bùi Xuân L có một phần lỗi trong thực hiện hợp đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét bản chất ông Vũ Đại D là người phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng đã ký mà chỉ căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền để xác định lỗi với tỷ lệ 5/5 là không đảm bảo trong việc đánh giá chứng cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Xuân L. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L về nội dung này.

Ngoài ra, Bản án có một số vi phạm đã được thể hiện tại Kiến nghị số 32/KN-VKS-DS ngày 14-7-2025 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Về thủ tục cấp, tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng: Không có tài liệu thể hiện trước khi thực hiện thủ tục niêm yết văn bản tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không cấp, tổng đạt, thông báo được cho ông Bùi Xuân L. Mặt khác, hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo và niêm yết văn bản tố

tụng của Tòa án cho ông Bùi Xuân L đối với các văn bản tố tụng mà Tòa án đã ban hành trước ngày 15-4-2024.

Bản án sơ thẩm nhận định Công ty G khởi kiện yêu cầu ông Vũ Đại D trả khoản tiền nợ là có căn cứ, nhưng tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên rõ ông Vũ Đại D có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty nào.

Bản án không nhận định, quyết định về yêu cầu phản tố của ông Vũ Đại D; không tuyên buộc ông Vũ Đại D phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ

Tuy có một số thiếu sót nêu trên nhưng xét về bản chất, đây là vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng và Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 21-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng như đã phân tích nêu trên. Do sửa bản án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên tòa vắng mặt người đại diện theo pháp luật, người đại diện theo ủy quyền của Công ty G, Công ty J và Ngân hàng nhưng đã có người được ủy quyền lại có mặt tại phiên tòa; bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Vũ Đại D vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đại D có mặt; người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Đ và Công chứng viên Trương Hải N vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Mặt khác, đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa không ai đề nghị hoãn phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt một số người tham gia tố tụng như đã nói ở trên.

[2] Về thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo, niêm yết văn bản tố tụng:

[2.1] Sau khi thụ lý vụ án, ngày 25-12-2023, bị đơn cung cấp những văn bản mà bị đơn và ông Bùi Xuân L đã ký gồm Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền và Biên bản bàn giao nhà ở, đất ở; ngày 27-12-2022, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành giấy triệu tập ông Bùi Xuân L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, theo địa chỉ ghi trong căn cước công dân của ông Bùi Xuân L là thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Thái Bình (thông tin có trong các văn bản đã ký giữa bị đơn và ông Bùi Xuân L); kết quả, bưu điện đã hoàn lại Giấy triệu tập với lý do người nhận không có mặt tại địa phương.

[2.2] Ngày 22-02-2024, Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Thái Bình tổng đạt Giấy triệu tập cho ông Bùi Xuân L; đồng thời có văn bản đề nghị Công an xã Bắc Hải, huyện T, tỉnh Thái Bình cung cấp thông tin về việc ông Bùi Xuân L sinh sống tại địa phương hay

đã chuyển đến nơi khác sinh sống. Tuy nhiên, hồ sơ không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận được văn bản phúc đáp của Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Thái Bình.

[2.3] Ngày 07-3-2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ, ủy thác cho Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội lấy lời khai ông Bùi Xuân L, trú tại: Phòng 12, A16, tầng 13, tòa nhà N, khu đô thị mới S, phường V, quận L, thành phố Hà Nội. Ngày 12-3-2024, Tòa án có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội tổng đạt văn bản tố tụng cho ông Bùi Xuân L theo địa chỉ nói trên. Tuy nhiên không có văn bản phúc đáp của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

[2.4] Ngày 12-3-2024, Tòa án có văn bản đề nghị Công an phường V, quận L, thành phố Hà Nội cung cấp thông tin về việc hiện nay ông Bùi Xuân L có cư trú tại địa chỉ Phòng 12, A16, tầng 13, tòa nhà N011A, khu đô thị mới S, phường V, quận L, thành phố Hà Nội hay không. Ngày 12-4-2024, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Công văn số 18/CV-CAVH ngày 26-3-2024 của Công an phường V có nội dung: Nơi thường trú và nơi ở hiện nay của ông Bùi Xuân L là Căn hộ chung cư 12A16 tòa nhà N, khu đô thị S, tổ 15, V, L, Hà Nội. Quá trình tiến hành tố tụng tiếp theo, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo triệu tập đối với ông Bùi Xuân L theo địa chỉ: Phòng 12A16, tầng 13, tòa nhà N, khu đô thị mới S, phường V, quận L, thành phố Hà Nội và niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông Bùi Xuân L tại Tòa án nhân dân quận L, tổ 15 và Ủy ban nhân dân phường V, quận L, thành phố Hà Nội và tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Bùi Xuân L.

[2.5] Ngày 20-11-2024 ông Bùi Xuân L tự đến Tòa án và được nhận Bản án sơ thẩm. Do không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Bùi Xuân L đã có đơn kháng cáo và trình bày: Vào khoảng tháng 4/2024, ông biết việc Tòa án đã thụ lý vụ án và ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, do Cán bộ Tòa án gọi điện thoại thông báo triệu tập ông đến Tòa án làm việc, nhưng vì bận công việc nên ông không đến Tòa án theo giấy triệu tập và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đến Tòa án. Từ tháng 6-2024 ông chuyển đến sinh sống tại địa chỉ NQ22-04 khu đô thị sinh thái V, phường P, thành phố Hà Nội nhưng không ai yêu cầu ông cung cấp địa chỉ nơi cư trú mới nên ông không biết đề cung cấp, thông báo cho Tòa án biết địa chỉ nơi cư trú mới của ông; do không nhận được Văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm nên ngày 20-11-2024 ông đã tự đến Tòa án cấp sơ thẩm thì mới biết vụ án đã được xét xử và được tổng đạt Bản án. Kèm theo đơn kháng cáo ông Bùi Xuân L cung cấp Thông báo số 001232 ngày 22-6-2024 của Công an phường Phúc Đồng về kết quả giải quyết hủy bỏ đăng ký cư trú; theo đó nơi tạm trú mới của ông Bùi Xuân L là NQ22-04 Khu đô thị sinh thái V, phường P, quận L, thành phố Hà Nội (nay là NQ22-04 khu đô thị sinh thái V, phường P1, thành phố Hà Nội). Kháng cáo quá hạn của ông Bùi Xuân L đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn đã chấp nhận.

[2.6] Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện cấp, tổng đạt, thông báo, niêm yết văn bản tố tụng cho ông Bùi Xuân L không đúng quy định tại Điều

170, 171 177, 179 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, bản chất của vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng; ngoài 03 văn bản gồm Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền và Biên bản bàn giao nhà ở đất ở, ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D không ký với nhau văn bản nào khác, nên quyền lợi và nghĩa vụ của ông Bùi Xuân L chỉ liên quan đến 03 văn bản nói trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xem xét, giải quyết quan hệ pháp luật liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền và Biên bản bàn giao nhà ở đất ở được ký kết giữa ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D. Bên cạnh đó, ông Bùi Xuân L cũng đã thực hiện quyền kháng cáo của mình. Vì vậy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc cấp, thông báo, tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho ông Bùi Xuân L nhưng không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Xuân L. Do đó, không có căn cứ để hủy Bản án sơ thẩm; việc ông Bùi Xuân L thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo về việc xác định lỗi và nghĩa vụ bồi thường:

[3.1] Ngày 21-6-2021, ông Vũ Đại D và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 1257 với nội dung: Ông Vũ Đại D thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 379 để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt... và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo đảm với Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng được xác lập giữa bên được bảo đảm với Ngân hàng và bên liên quan khác (nếu có) trước trong và sau khi ký Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và bà Đỗ Thị Thu H đều thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên có nguyện vọng bán tài sản là thửa đất 379; ông Bùi Xuân L cũng thừa nhận biết việc gia đình bị đơn chậm thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ngày 24-5-2022 ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L vẫn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng ủy quyền và Biên bản giao nhà ở, đất ở là thửa đất 379 cùng tài sản gắn liền với đất nói trên.

[3.3] Do đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng và Biên bản bàn giao tài sản chính là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên giao dịch giữa các bên vi phạm điều cấm của pháp luật về định đoạt tài sản bảo đảm, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng và Biên bản bàn giao tài sản nhà ở đất ở vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với Điều 117, 119, 123 và khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự.

[3.4] Đối với Hợp đồng ủy quyền, ông Bùi Xuân L cho rằng, việc ký Hợp đồng ủy quyền là ủy quyền thực hiện thủ tục hành chính, không phải ủy quyền thực hiện nghĩa vụ tài toán khoản vay của ông Vũ Đại D tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử thấy ý kiến trình bày của ông Bùi Xuân L về nội dung này là không phù hợp vì: Nội dung của Hợp đồng ủy quyền thể hiện: Ông Vũ Đại D ủy quyền

cho ông Bùi Xuân L thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Đại D được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; thực hiện tất toán khoản vay theo Hợp đồng thế chấp; thực hiện giải chấp đăng ký giao dịch đảm bảo và nhận GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi thực hiện xong việc giải chấp đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sau khi thực hiện xong các công việc nêu trên, ông Bùi Xuân L được quyền quản lý sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất là thửa đất 379 và tài sản gắn liền với đất... Thực tế, ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D đã thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng được thể hiện thông qua việc ông Bùi Xuân L đã thanh toán cho ông Vũ Đại D một phần tiền là giá trị chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với số tiền phải tất toán với Ngân hàng tại thời điểm đó; ông Bùi Xuân L đã nhận tài sản chuyển nhượng, biết tài sản đang cho thuê và đã được hưởng hoa lợi lợi tức từ việc cho thuê nhà, do ông Vũ Đại D chuyển lại cho ông Bùi Xuân L 100.000.000 đồng tương ứng với thời gian cho thuê từ thời điểm 2 bên ký Hợp đồng đến khi hết thời hạn cho thuê. Mặt khác, thời điểm ký Hợp đồng, khoản vay của ông Vũ Đại D đã chuyển sang nợ quá hạn, do không có khả năng thanh toán, ông Vũ Đại D phải bán tài sản để trả nợ Ngân hàng, nên việc ông Vũ Đại D cho rằng ông đã ủy quyền cho ông Bùi Xuân L thực hiện nghĩa vụ tất toán với Ngân hàng đối với khoản vay đứng tên ông là phù hợp thực tế khách quan, phù hợp với nội dung của việc ủy quyền.

[3.5] Như vậy, thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền, ông Bùi Xuân L và ông Vũ Đại D đều biết thửa đất số 379 là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Vũ Đại D tại Ngân hàng nhưng không thông báo cho bên có quyền là Ngân hàng, không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng về việc chuyển giao nghĩa vụ là vi phạm quy định tại Điều 370 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mặt khác, do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên Hợp đồng ủy quyền cũng vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu là có căn cứ.

[3.6] Xét về lỗi: Do tài sản đang thế chấp nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên xét thấy cả hai bên cùng có lỗi. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên theo tỷ lệ 5/5 là không phù hợp; bởi lẽ: Xét về mặt pháp lý, đến thời điểm hiện tại, ông Vũ Đại D vẫn là người chịu trách nhiệm thanh toán khoản vay cho Ngân hàng. Thực tế, sau khi ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L ký kết các văn bản nêu trên, ông Vũ Đại D vẫn là người được Ngân hàng thông báo thanh toán nợ nhưng ông Vũ Đại D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo thông báo, không bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá lỗi của ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L theo tỉ lệ 6/4. Do đó, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được xác định là tiền lãi mà bị đơn phải trả tính từ ngày 14-6-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 21-8-2024 là 3.260.639.430 đồng. Do đó, ông Vũ Đại D phải chịu 60% thiệt hại tương ứng với số tiền là 1.956.383.658 đồng; ông Bùi Xuân L phải chịu 40% thiệt hại tương đương với số tiền 1.304.255.772 đồng;

[4] Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn có một số thiếu sót sau:

[4.1] Bản án không tuyên buộc ông Vũ Đại D có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Công ty nào: Sau khi thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Công ty G, Công ty G đã bán lại 100% khoản nợ của khách hàng là ông Vũ Đại D cho Công ty J. Vì vậy, cần buộc ông Vũ Đại D phải trả các khoản tiền vay, lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho Công ty J thì mới cụ thể.

[4.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn chỉ đưa ra số tiền buộc bị đơn thanh toán tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng, Khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày ông Vũ Đại D thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty J là ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty J.

[4.3] Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng ủy quyền và Biên bản bàn giao nhà ở đất ở vô hiệu; buộc ông Bùi Xuân L phải bồi thường cho ông Vũ Đại D; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc đương sự phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với việc tuyên Hợp đồng vô hiệu; không buộc ông Bùi Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải bồi thường là không đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy cần phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST ngày 21-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- tỉnh Lạng Sơn) theo hướng như đã phân tích ở trên.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Bùi Xuân L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; cụ thể: Ngoài việc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho Công ty J như Bản án sơ thẩm đã tuyên, ông Vũ Đại D còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của bị đơn đòi ông Bùi Xuân L phải bồi thường mà không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Ông Bùi Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải bồi thường mà Tòa án đã chấp nhận một phần yêu cầu của ông Vũ Đại D.

[7] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến, đề nghị nào có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì được chấp nhận, ý kiến đề nghị nào không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Xuân L; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lạng Sơn) cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 38, khoản 4 Điều 74, điểm c khoản 2 Điều 200, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, các Điều 166, khoản 2 Điều 284, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 299, 301, 302, 320, 322, 407, 408, 463, 466, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Mua bán nợ G về việc:

1. Buộc ông Vũ Đại D phải trả cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty G toàn bộ tiền gốc, tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số LN2106173884935 ngày 21-6-2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 22-6-2021; với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21-8-2024 là **11.183.163.224 đồng** (mười một tỷ một trăm tám mươi ba triệu một trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm hai mươi tư đồng); trong đó nợ gốc là 7.282.269.478 đồng, nợ lãi là 3.821.656.194 đồng, lãi chậm trả là 79.237.552 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Vũ Đại D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng số LN2106173884935 ngày 21-6-2021 và Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 22-6-2021, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J. Trường hợp trong hợp đồng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, thì lãi suất mà ông Vũ Đại D phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Khi ông Vũ Đại D thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng nói trên cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J thì Công ty Cổ phần mua bán nợ J có trách nhiệm trả ông Vũ Đại D: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 503590, số vào sổ cấp GCN CS-05538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 30-9-2019 cho hộ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hải T, đã được đăng ký biến động ngày 16-6-2020 theo Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Đại D.

4. Trường hợp ông Vũ Đại D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ, thì Công ty Cổ phần mua bán nợ J có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1257 lập ngày 21-6-2021 tại Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trương Hải N) để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 05, diện tích 78m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ cấp III (Căn MG2-05), diện tích xây dựng 69,1m², diện tích sàn 302,7m²; địa chỉ: Khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối C, phường L, tỉnh Lạng Sơn); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã nêu tại mục 3 nói trên.

5. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J, thì ông Vũ Đại D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J cho đến khi trả xong các khoản các nợ nói trên. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được lớn hơn số tiền mà ông Vũ Đại D phải thanh toán cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J, thì số tiền chênh lệch được trả lại ông Vũ Đại D.

II. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Mua bán nợ G và ông Vũ Đại D về việc tuyên bố các hợp đồng, văn bản sau là vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L;

- Biên bản giao nhà ở, đất ở lập ngày 24-5-2022 giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L;

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Vũ Đại D và ông Bùi Xuân L, đã được công chứng ngày 24-5-2022 tại Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trương Hải N).

III. Đối với yêu cầu của bị đơn là ông Vũ Đại D về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

1. Buộc ông Bùi Xuân L trả ông Vũ Đại D thửa đất số 379, tờ bản đồ số 05, diện tích 78m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ cấp III (Căn MG2-05), diện tích xây dựng 69,1m², diện tích sàn 302,7m²; địa chỉ: Khối C, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối C, phường L, tỉnh Lạng

Son). Buộc ông Vũ Đại D trả ông Bùi Xuân L số tiền đã nhận là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

2. Ông Bùi Xuân L phải bồi thường cho ông Vũ Đại D theo tỷ lệ lỗi, tương ứng với số tiền là 1.304.255.772 (một tỷ ba trăm linh tư triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi hai) đồng.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

IV. Về chi phí tố tụng:

1. Ông Vũ Đại D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc lập sơ đồ thửa đất và chi phí định giá tài sản; với tổng số tiền là 12.200.000 (mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

2. Do công ty Trách nhiệm Hữu hạn mua bán nợ G đã nộp và chi trả toàn bộ tiền chi phí tố tụng; buộc ông Vũ Đại D phải trả cho Công ty Cổ phần mua bán nợ J, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty G toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 12.200.000 (mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

V. Về án phí:

1. Án phí sơ thẩm:

1.1 Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm: Hoàn trả Công ty Cổ phần Mua bán nợ J, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Công ty trách nhiệm Hữu hạn mua bán nợ G đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn), bao gồm: 58.720.000 (năm mươi tám triệu bảy trăm hai mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000016 ngày 10-11-2023 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000161 ngày 12-3-2024.

1.2 Ông Vũ Đại D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, 119.183.000 (một trăm mười chín triệu một trăm tám mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 16.303.000 (mười sáu triệu ba trăm linh ba nghìn) đồng tiền án dân sự sơ có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; sung Ngân sách Nhà nước; được trừ đi 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Vũ Đại D đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000206 ngày 12-4-2024; buộc ông Vũ Đại D phải nộp nốt số tiền còn lại.

1.3 Ông Bùi Xuân L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 51.127.000 (năm mươi một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch; sung ngân sách nhà nước.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Xuân L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả ông Bùi Xuân L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000605 ngày 17-3-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lạng Sơn).

VI. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm 1 TANDTC;
- Viện phúc thẩm 1 VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND khu vực 1 Lạng Sơn;
- VKSND khu vực 1 Lạng Sơn;
- THADS tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người BVQ&LIHP của đương sự;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Minh Thùy