

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 16/2025/KDTM-PT

Ngày 23-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng
đặt cọc; tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng thế
chấp tài sản; yêu cầu trả lại nhà đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quang Kiên

Ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đinh Thị Thanh Huế - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2025/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng đặt cọc; tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản; yêu cầu trả lại nhà đất.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương bị kháng cáo và Quyết định giám đốc thẩm số 07/2025/KDTM-GĐT ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: N1 hàng Thương mại Cổ phần A (tên cũ là N1 hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex); địa chỉ: Tầng 4, 5, 6 Tòa nhà T, ô đất P-D17 Khu đô thị C,

phường C, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà M, số 229 TS, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Vân D – Giám đốc N1 hàng TMCP A – Chi nhánh Hải Dương.
Có mặt

Ông Nguyễn Văn K – Quản lý cao cấp khách hàng doanh nghiệp của N1 hàng TMCP A. Có mặt

Ông Kiều Duy T – Chuyên viên xử lý nợ của N1 hàng TMCP A. Có mặt

(Theo Quyết định số 203/2025/QĐ-CTHĐQT ngày 05/5/2025 của Chủ tịch HĐQT và Quyết định số 158/2025/UQ-GĐCNHD ngày 05/9/2025 của Giám đốc chi nhánh Hải Dương).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại và Dịch vụ T1 thông L; địa chỉ: Số 112 phố AL, phường BH, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 112 phố AL, phường TĐ, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Thương mại và dịch vụ T1 thông L: Bà Nguyễn Thị H (Chức vụ: Giám đốc công ty); Có mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị H và ông Nghiêm Xuân D1; nơi cư trú: Số 112 phố AL, phường BH, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 112 phố AL, phường TĐ, thành phố Hải Phòng); Cùng có mặt

2. Bà Trần Thị H; nơi cư trú: Số 99 CD, phường T, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 99 CD, phường T, thành phố Hải Phòng); Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1, bà H và bà Hạnh: Ông Nguyễn Trọng Q - Luật sư Văn phòng luật sư A, thuộc đoàn luật sư T2 Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng); Có mặt

3. Ông Trần Văn T1 và bà Vũ Thị T2; nơi cư trú: Số 10/229 YK, khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 10/229 YK, khu 6, phường TH, thành phố Hải Phòng); Cùng có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 và ông T1: Ông Nguyễn Văn Q; nơi cư trú: Số 36a V, phường T, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 36a V, phường TH, thành phố Hải Phòng) (theo giấy Ủy quyền ngày 04/11/2022); Có mặt

4. Bà Phạm Thị N1; nơi cư trú: Số 28 TN, phường HT, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 28 TN, phường TH, thành phố Hải Phòng); Có mặt

5. Văn phòng Công chứng Bùi Văn H (trước đây là Văn phòng Công chứng BF thành phố Hải Dương); địa chỉ: Số 201 TH, phường NC, Thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 201 TH, phường HD, thành phố Hải Phòng); Vắng mặt

6. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Hải Dương (nay là Phòng công chứng số 01 thành phố Hải Phòng); địa chỉ: Số 93 BF, phường TH, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương(nay là số 93 BF, phường HD, thành phố Hải Phòng); Vắng mặt

Người kháng cáo:

- Bà Vũ Thị T2 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
- Bà Phạm Thị N1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26/11/2012, ngân hàng TMCP Xăng dầu P (viết tắt là P) - chi nhánh Hải Dương và Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ truyền thông L (viết tắt là Công ty L) ký Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 444/HĐHM/NH-PN/PGBHD-12. Theo đó, P cho Công ty L vay 2.500.000.000đ; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 26/11/2012.

Để bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty L, P nhận thế chấp 02 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của:

Bà Nguyễn Thị Q tại số 112 phố AL, khu 2, phường BH, thành phố Hải Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 074/HĐTC/PG Bank-11 ngày 23/9/2011. Hợp đồng thế chấp trên có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm;

Bà Nguyễn Thị H, ông Nghiêm Xuân D1 tại lô 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ số 10/229 YK, khu dân cư (KDC) 191, khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012. Hợp đồng thế chấp trên có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, P đã giải N1 đủ số tiền 2,5 tỷ đồng cho Công ty L theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 26/11/2012 là 628.000.000đ và Giấy nhận nợ số 02 ngày 21/01/2013 là 1.872.000.000đ. Ngày 04/4/2013, Công ty L đã trả tiền gốc 628.000.000đ theo giấy nhận nợ số 01 và 1.244.000.000đ theo giấy nhận nợ số 02, đã trả được lãi trong hạn 49.991.478đ. Do Công ty L đã trả được một phần nợ gốc và đề nghị rút tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 074 nên tháng 4/2013, P đã trả lại giấy tờ nhà đất đứng tên bà Nguyễn Thị Quý và giải chấp đối với tài sản này. Khi hết thời hạn trả nợ theo giấy nhận nợ số 02 là ngày 21/5/2013, Công ty L không trả gốc và lãi của số tiền còn lại. P đã yêu cầu Công ty L thanh toán nhiều lần nhưng chưa thực hiện.

Tại thời điểm làm thủ tục cho vay và ký hợp đồng thế chấp số 82/HĐTC/PGBHD-12, P không nhận được thông tin tài sản bảo đảm đang có tranh

chấp, bị ngăn chặn giao dịch. Ngày 19/10/2012, đại diện của P và người thế chấp tài sản đều có mặt tại nhà đất thế chấp để tiến hành thủ tục thẩm định tài sản. Bà T2 và ông T1 đang ở nhờ nhà đất KDC 191 của vợ chồng bà H, ông D1. Ông T1, bà T2 không có ý kiến và mở cửa cho cán bộ N1 hàng và vợ chồng bà H đến thẩm định tài sản. Tài liệu chứng minh là báo cáo thẩm định tại sản bảo đảm lập ngày 19/10/2012; biên bản định giá tài sản ngày 23/11/2012 và các bản ảnh chụp tài sản khi thẩm định, trong ảnh có bà T2 ở nhà (đang trong bếp). Hiện vợ chồng bà T2 đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp.

Do Công ty L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên P (nay là N1 hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu Công ty L thanh toán cho P số tiền tạm tính đến thời điểm ngày 24/8/2023 dự nợ gốc là 628 triệu đồng, lãi trong hạn là 16.938.911đ và lãi quá hạn là 1.421.645.457đ. Tổng dư nợ gốc và lãi là 2.066.584.368đ. Và tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Nếu Công ty L không trả được nợ, P được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất ở tại lô 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ số 10/229 YK, khu dân cư (KDC) 191, khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012.

- Yêu cầu bà Vũ Thị T2, ông Trần Văn T1 giao tài sản thế chấp trên cho P khi P có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

** Người đại diện của Công ty L và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống trình bày:* Công ty L thừa nhận có vay vốn của P để kinh doanh và có thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở 03 tầng ở KDC 191, phường HT, thành phố Hải Dương đứng tên vợ chồng bà H, ông D1. Trước yêu cầu khởi kiện của PG Bank Công ty đồng ý với yêu cầu khởi kiện của PG Bank.

Trước khi ký hợp đồng thế chấp với P, vợ chồng bà H, ông D1 và cán bộ N1 hàng có đến nhà đất ở KDC 191 để thẩm định tài sản. Bà T2 có mặt ở nhà, mở cửa và mời mọi người uống nước. Bà T2, ông T1 có biết và không có ý kiến về nhà đất cho thế chấp.

Về nguồn gốc nhà đất thế chấp: Bà H quen biết bà Hạnh. Bà N1, bà T2 là bạn của nhau và biết bà Hạnh. Do bà N1 và bà T2 cần vay tiền đáo hạn N1 hàng nên hỏi vay bà Hạnh. Nhưng bà Hạnh không có tiền nên bà Hạnh giới thiệu bà H cho vay. Theo thoả thuận bà H cho bà N1 vay số tiền 1.450.000.000đ để đáo khoản vay liên quan đến nhà đất của ông T1, bà T2 thế chấp ở N1 hàng. Để đảm bảo việc cho trả nợ của bà N1, bà H và bà Hạnh yêu cầu bà T2, ông T1 ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Hạnh với nội dung nếu không trả được nợ trong thời hạn 20 ngày thì bà Hạnh có

quyền chuyển nhượng nhà đất đứng tên ông T1, bà T2 sang tên cho vợ chồng bà H.

Ngày 20/02/2012, bà T2 và ông T1 ký hợp đồng uỷ quyền có công chứng cho bà Hạnh. Bà N1 và vợ chồng bà T2 đã nhận đủ số tiền 1.450.000.000đ của bà H và bà Hạnh nên bà T2, ông T1, bà N1 xác nhận đã nhận đủ tiền và ký tên vào Giấy uỷ quyền kèm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012 do bà Hạnh viết tay. Bà Hạnh chỉ làm hồ thủ tục giữa các bên, không được hưởng lợi. Số tiền 1.450.000.000đ là tiền của bà H. Sau khi nhận số tiền vay 1.450.000.000đ, bà N1 và vợ chồng bà T2 không trả được gốc và lãi trong thời hạn 20 ngày nên bà Hạnh (đại diện cho ông T1, bà T2) chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2012 tại Văn phòng Công chứng BF như thoả thuận và có thông báo cho bà T2, bà N1 biết. Ngày 26/3/2012, ông D1 và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Giấy biên nhận ngày 28/02/2012 có nội dung bà N1 vay 1.350.000.000đ của bà H không liên quan đến số tiền 1.450.000.000đ theo giấy uỷ quyền kèm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012, là hai khoản tiền vay khác nhau. Số tiền bà N1 trả 900 triệu đồng vào ngày 13/3/2012 và bà chuyển nhượng thửa đất của ông Thận bà Tách (bố mẹ đẻ bà N1) ở khu 3, phường Thanh Bình là trả vào khoản nợ 1.350.000.000đ ngày 28/02/2012. Đến nay bà N1 vẫn còn nợ tiền bà H, vì bà N1 còn vay nhiều khoản khác và trong vụ án này bà H không yêu cầu xem xét.

Các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp đều hợp pháp. Nếu các hợp đồng này vô hiệu, quan hệ vay nợ giữa bà H và bà N1 sẽ giải quyết ở vụ án khác, bà không yêu cầu trong vụ án này.

Sau khi nhà đất sang tên cho vợ chồng bà H, bà T2 và ông T1 muốn mua lại nhà đất nên bà H đồng ý chuyển nhượng lại với giá 1.450.000.000đ. Khi thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 24/7/2012, vợ chồng bà T2, ông Tuyền có biết tài sản bà đang thế chấp tại N1 hàng Đông Nam Á. Vợ chồng bà T2, ông T1 đã đặt cọc cho bà tổng số tiền 220.000.000đ. Hai bên có thoả thuận khi bà T2 thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thì bà H rút sổ đỏ để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông T1, bà T2. Do vợ chồng bà T2 không trả nốt tiền nên hợp đồng không tiếp tục thực hiện. Vợ chồng bà T2 vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc 220 triệu đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T2 và ông Trần Văn T1 thống nhất trình bày:* Nhà đất ở KDC 191, phường HT mà PG Bank yêu cầu xử lý có nguồn gốc là của vợ chồng bà T2, ông T1. Tài sản này, từ khi được cấp GCNQSDĐ năm 2007 cho đến nay, bà T2 ông T1 vẫn đang quản lý, sử dụng. Vì tin tưởng bà N1 nên năm 2011, bà T2 cho bà N1 mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền tại N1 hàng VIB. Khi không có tiền trả đáo hạn N1 hàng nên bà N1 hỏi vay tiền của bà Hạnh, bà H. Để vay được tiền cho bà N1, vợ chồng bà T2 sử dụng nhà đất ở KDC 191 để bảo đảm. Ngày 20/02/2012, vợ chồng bà T2, ông T1 ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Hạnh

tại nhà bà T2 có công chứng viên của Văn phòng công chứng BF tham gia. Vợ chồng bà T2 không biết bà N1 vay bao nhiêu tiền của bà Hạnh, bà H và đến nay bà N1 đã trả đủ tiền chưa. Vợ chồng bà T2 chưa bao giờ nhận số tiền 1.450.000.000đ do bà Hạnh và bà H giao theo Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012. Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền này, bà T2 ông T1 không ký, nếu giám định đúng là chữ ký của mình thì do bị lừa ký.

Sau khi nhà đất sang tên cho bà H, ông D1, tháng 7/2012 bà H đến nhà thông báo nếu bà T2 muốn giữ nhà đất thì mua lại và đặt cọc. Nên ngày 24/7/2012 vợ chồng bà T2 đồng ý mua lại nhà đất với giá là 1.450.000.000đ và viết giấy biên nhận đặt cọc. Số tiền đặt cọc tổng 220 triệu đồng, giao làm 02 lần. Lần 1 giao 170 triệu đồng vào ngày 24/7/2012 và lần 2 giao 50 triệu đồng vào ngày 11/8/2012, bà H, ông D1 đã nhận số tiền này. Khi ký đặt cọc, vợ chồng bà T2 không biết nhà đất đang thế chấp tại N1 hàng. Hợp đồng đặt cọc không thoả thuận thời hạn thanh toán, thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang tên. Đến nay bà T2, ông T1 chưa trả hết số tiền nhận chuyển nhượng với lý do thời gian đó vợ chồng nhận được thông tin N1 hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và bà N1 thông báo đã trả đủ tiền vay cho bà H, bà Hạnh.

Bà T2, ông T1 cho rằng hợp đồng uỷ quyền ngày 20/02/2012 được công chứng tại Văn phòng Công chứng BF không hợp pháp, vì: hợp đồng ký tại nhà bà T2; khi ký không có GCNQSD đất bản gốc mà giấy tờ vẫn đang do VIB quản lý; hồ sơ công chứng không có giấy đăng ký kết hôn của bà T2, ông T1; công chứng viên không giải thích cụ thể nội dung hợp đồng mà nói là uỷ quyền cho bà Hạnh đáo hạn N1 hàng. Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 là không đúng sự thật. Bà N1 đã trả đủ tiền vay cho bà H nên bà Hạnh không được quyền chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà H. Khi chuyển nhượng, sang tên nhà đất cho bà H ông D1 cũng như nhà đất thế chấp cho PG Bank, bà T2 ông T1 không biết. Khi phát hiện, bà T2 đã có đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch nhưng hợp đồng thế chấp vẫn được công chứng, tài sản vẫn được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Cán bộ N1 hàng không đến thẩm định tài sản khi làm thủ tục thế chấp. Cho đến năm 2013, do bà H khởi kiện đòi lại nhà đất và P yêu cầu phát mại nhà đất thu hồi nợ thì vợ chồng mới biết tài sản đang thế chấp ở P. Do hợp đồng uỷ quyền không hợp pháp, vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hạnh và vợ chồng bà H, ông D1 cũng như hợp đồng thế chấp nhà đất giữa vợ chồng bà H, ông D1 với P cũng vô hiệu theo. Bà T2 yêu cầu độc lập là tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp nói trên; yêu cầu bà H, ông D1 trả lại tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật; yêu cầu bà N1 trả lại nhà đất cho vợ chồng bà T2 do cho

mượn tài sản. Nếu bà N1 không trả được nhà đất thì trả lại bằng tiền theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N1 trình bày:*

Bà N1 với bà T2 là bạn. Do cần vốn làm ăn nên năm 2011 bà N1 mượn GCNQSDĐ của vợ chồng bà T2 ở KDC 191, phường HT và mượn GCNQSDĐ của bố mẹ bà là Phạm Xuân Thận, bà Phạm Thị Tách ở khu 3, phường Thanh Bình để bà thế chấp vay vốn N1 hàng VIB. Đến lúc đáo hạn trả nợ N1 hàng, bà không có tiền nên bà hỏi vay bà Hạnh, bà Hạnh đồng ý cho vay nhưng yêu cầu làm hợp đồng uỷ quyền chuyển nhượng nhà đất có công chứng. Nên vợ chồng bà T2 và bà Hạnh ký hợp đồng uỷ quyền ngày 20/02/2012 có công chứng tại Văn phòng công chứng BF. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà Hạnh không có tiền nên giới thiệu bà H cho vay với lãi suất cao 3.500đ/triệu/ngày. Do cần tiền nên bà N1 đồng ý vay tiền của bà H. Số tiền bà vay của bà H là 1.350.000.000đ (trong đó đã tính cả lãi) và có ký giấy vay tiền vào ngày 28/02/2012, thoả thuận trả nợ trong thời hạn 01 tháng. Bà N1 không được nhận tiền mà bà H, bà Hạnh tự mang tiền trả vào N1 hàng và rút 02 tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 và bố mẹ bà ở VIB. Sau đó, bà Hạnh làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất của ông T1, bà T2 cho bà H, ông D1 mà bà và vợ chồng bà T2 không biết. Với số tiền vay 1.350.000.000đ, bà N1 đã trả cho bà H 900 triệu đồng tiền mặt vào ngày 13/3/2012 và bà H đã chuyển nhượng thửa đất của bố mẹ bà cho người khác được số tiền 1.150.000.000đ (do người mua đất nói lại). Nên số nợ 1.350.000.000đ đáo hạn N1 hàng bà N1 đã trả đủ gốc và lãi cho bà H, thậm chí còn thừa.

Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/2/2012 bà N1 và ông T1, bà T2 không ký và cũng không nhận số tiền 1.450.000.000đ của bà Hạnh và bà H giao. Bà N1 chỉ nhận số tiền 1.350.000.000đ, đến nay bà đã trả đủ tiền cho bà H, hai bên không còn nợ nhau. Ngoài khoản vay trên, bà không vay khoản nào của bà H. Giấy vay tiền ngày 26/3/2012 số tiền vay 100.000.000đ, ngày 01/6/2012 số tiền vay 2,2 tỷ đồng mà bà H nộp là không có thật.

Việc mượn GCNQSDĐ của ông T1, bà T2, vay tiền của bà Hạnh và bà H, ký hợp đồng uỷ quyền giữa các bên không liên quan đến chồng bà là ông Lê Trọng Huân nên một mình bà có trách nhiệm trong vụ án này.

Bà đã trả đủ tiền vay 1.350.000.000đ cho bà H nên bà Hạnh không được quyền chuyển nhượng nhà đất của ông T1, bà T2 cho bà H, ông D1. Nay đã sang tên cho bà H, ông D1 thì bà H, ông D1 có trách nhiệm trả lại nhà đất và sang tên lại cho ông T1, bà T2. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T2 tuyên bố các hợp đồng có liên quan vô hiệu, trả lại nhà đất cho ông T1, bà T2, khoản tiền vay giữa bà N1 và bà H tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết. Nếu các hợp đồng có hiệu lực, bà cũng không phải trả nhà đất cho ông T1, bà T2 vì bà đã trả đủ tiền vay cho bà H, ông

D1 nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà T2 đòi bà trả lại nhà đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hạnh trình bày:* Bà Hạnh và bà N1 có quen biết nhau, còn bà T2 là bạn của bà N1. Năm 2012, bà N1 hỏi vay tiền bà Hạnh để đáo hạn N1 hàng, số tiền vay là 1.450.000.000đ nhưng bà không có tiền nên bà Hạnh giới thiệu bà H là bạn thân của bà cho vay. Bà H đồng ý cho vay tiền với điều kiện phải có tài sản bảo đảm nên các bên thống nhất vợ chồng bà T2, ông T1 ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Hạnh ngày 20/02/2012 tại Văn phòng công chứng BF. Ngày 20/02/2012, bà Hạnh và bà H đã giao đủ số tiền vay 1.450.000.000đ cho bà N1 và vợ chồng ông T1. Bà N1 và vợ chồng bà T2 xác nhận đã nhận đủ tiền vay và có trách nhiệm trả tiền trong thời hạn 20 ngày, nếu quá thời hạn thì bà Hạnh chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho vợ chồng bà H thể hiện tại Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền lập ngày 20/02/2012. Nội dung của Giấy này do bà Hạnh viết tại nhà của bà T2 sau khi các bên thống nhất. Hết thời hạn 20 ngày, kể từ ngày giao tiền là ngày 20/02/2012, vợ chồng bà T2 và bà N1 không trả đủ số tiền vay nên bà Hạnh đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở KDC 191 cho bà H, ông D1. Số tiền cho vay 1.450.000.000đ là tiền của bà H, bà Hạnh chỉ đứng ra làm thủ tục hộ giữa các bên. Trước các yêu cầu khởi kiện bà bà Hạnh đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Bùi Văn Hân trình bày:* Hợp đồng uỷ quyền giữa vợ chồng bà T2 và bà Hạnh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hạnh với vợ chồng bà H được công chứng tại Văn phòng công chứng BF thành phố Hải Dương (nay là văn phòng công chứng Bùi Văn Hân) đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng uỷ quyền được các bên ký tại Văn phòng công chứng, công chứng viên không giải thích gian dối nội dung hợp đồng, các bên tự đọc, đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt công chứng viên. Khi làm thủ tục công chứng, các bên đã xuất trình bản gốc GCNQSDĐ và đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp có xác nhận của N1 hàng VIB như hồ sơ công chứng mà Văn phòng công chứng đã cung cấp cho Toà án. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T2 tuyên bố hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hân vô hiệu, văn phòng công chứng không đồng ý.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 T2 Hải Dương trình bày:* Phòng công chứng có nhận được đơn đề nghị của bà T2 ngày 06/9/2012 nhưng nội dung đơn chỉ ngăn chặn chủ sử dụng nhà đất chuyển nhượng bất động sản, không ngăn chặn việc thế chấp tài sản. Trong đơn nêu vợ chồng bà T2 và vợ chồng bà H chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Đơn của bà T2 ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng không thuộc các trường hợp tranh chấp đất đai quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất

đai năm 2013, khoản 11 Điều 7 của Thông tư 33 ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên môi trường. Vì các lý do trên, Phòng công chứng vẫn tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng được công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, Phòng công chứng không đồng ý.

**Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương:* Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà H, ông D1 đối với nhà, đất ở KDC 191 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. GCNQSDĐ cấp cho bà H, ông D1 được Chủ tịch UBND thành phố Hải Dương ký vào ngày 26/3/2012. Sau khi bà H, ông D1 thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nộp thuế thì ngày 30/3/2012 Văn phòng mới trả kết quả GCNQSDĐ cho bà H nên không vi phạm. Đơn đề nghị ngày 06/9/2012 của bà T2 chỉ ngăn chặn việc chuyển nhượng, không ngăn chặn thế chấp. Tài sản này được bà H, ông D1 thế chấp tại PG Bank và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/11/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương), đến nay chưa được xóa thế chấp.

** Kết quả cung cấp của Công an thành phố Hải Dương ngày 20/02/2023:* Đơn của bà Vũ Thị T2 tố cáo bà Nguyễn Thị H có hành vi chiếm đoạt thửa đất KDC 191 và số tiền 220 triệu đồng chỉ là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu tội phạm như đơn tố cáo.

**Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự- Công an T2 Hải Dương số 05/KL-KTHS ngày 07/7/2023:* Chữ ký Trần Văn T1 trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người. Chữ ký Vũ Thị T2 trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 và hợp đồng thuê nhà ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người. Chữ ký Phạm Thị N1 trong Giấy uỷ quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012 so với các mẫu so sánh đều là một người.

** Tại Bản án sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương căn cứ các quy định của pháp luật quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn P;

- Buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho P số tiền tạm tính đến hết ngày xét xử (ngày 25/9/2023): Nợ gốc là 628.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 16.938.911đ và nợ lãi quá hạn 1.433.786.791đ. Tổng dư nợ gốc và lãi là 2.078.725.701đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2023) cho đến khi thi hành án xong, Công ty L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty L không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay nêu trên, P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất lô số 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ KDC 191, khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương, diện tích 81m² được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ mang tên ông D1, bà H ngày 26/3/2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty L. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho PG Bank, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông D1, bà H.

Bà T2 và ông T1 có trách nhiệm giao tài sản thế chấp nói trên cho P khi có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 tuyên bố vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 về đòi bà Phạm Thị N1 trả lại nhà đất.

Buộc bà Phạm Thị N1 có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị T2 và ông Trần Văn T1 số tiền 1.450.000.000đ đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 về đòi tiền cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (Giấy biên nhận đặt cọc) giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nghiêm Xuân D1 với bà Vũ Thị T2, ông Trần Văn T1 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nghiêm Xuân D1 trả cho bà Vũ Thị T2, ông Trần Văn T1 số tiền 220.000.000đ đồng đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà T2, ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án, ông D1, bà H và bà N1 không thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí giám định và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 04/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T2) kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T2.

- Ngày 05/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà N1) kháng cáo không đồng ý trả tiền cho ông T1, bà T2.

** Tại Bản án phúc thẩm số 01/2024/KDTM-PT ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân T2 Hải Dương căn cứ các quy định của pháp luật quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N1 hàng PG Bank. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T2.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu bà Phạm Thị N1 trả lại nhà đất.

4. Trường hợp Công ty L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho N1 hàng PG bank theo hợp đồng tín dụng số 444 ngày 26/11/2012, N1 hàng giải chấp tài sản thế chấp đứng tên bà H ông D1 tại địa chỉ KDC 191 (nay là số 10/229 YK), khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương thì bà T2 ông T1 được quyền sử dụng, sở hữu nhà và đất; bà T2 ông T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo quy định.

Trường hợp Công ty L không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi đối với các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 444 ngày 26/11/2012, PG Bank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất lô số 59, tờ bản đồ QH, địa chỉ KDC 191, khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương, diện tích 81m² được UBND thành phố Hải Dương cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nghiêm Xuân D1, bà Nguyễn Thị H ngày 26/3/2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 82/HĐTC/PGBHD-12 ngày 23/11/2012. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty L. Số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho P, số tiền còn thừa sẽ được trả lại cho ông D1, bà H. Ông D1 bà H có trách nhiệm trả cho bà T2 ông T1 quyền sử dụng và nhà ở trị giá bằng tiền là 2.720.433.000 đồng.

5. Bà T2 ông T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H ông D1 là 635.216.500 đồng.

Kể từ ngày bà T2 ông T1, ông D1 bà H có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ không thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Xác nhận bà Phạm Thị N1 vay nợ bà Nguyễn Thị H số tiền 1.450.000.000 đồng. Buộc bà Phạm Thị N1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền Vũ Thị T2 và ông Trần Văn T1 số tiền là 3.160.721.918 đồng (trong đó nợ gốc 1.450.000.000 đồng, nợ lãi 1.710.721.918 đồng). Kể từ ngày 31/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (Giấy biên nhận đặt cọc) giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nghiêm Xuân D1 với bà Vũ Thị T2, ông Trần Văn T1 vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H ông Nghiêm Xuân D1 trả cho bà Vũ Thị T2 ông Trần Văn T1 số tiền 220.000.000đ.

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.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí.

* Ngày 21/5/2025, Viện trưởng VKSND cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án phúc thẩm.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 07/2025/KDTM-GĐT ngày 06/6/2025 của TAND cấp cao tại Hà Nội căn cứ các quy định của pháp luật quyết định:*

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNGĐT-VC1-KDTM ngày 21/5/2025 của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2024/KDTM-PT ngày 30/5/2024 của TAND T2 Hải Dương về vụ án...; cụ thể hủy các quyết định của bản án phúc thẩm về việc:

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T2; tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Trường hợp Công ty L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho N1 hàng theo hợp đồng tín dụng số 444 ngày 26/11/2012, N1 hàng giải chấp tài sản thế chấp đứng tên bà H, ông D1 tại địa chỉ KDC 191(nay là số 10/229 YK), khu 6, phường HT, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương thì bà T2, ông T1 được quyền sử dụng, sở hữu nhà và đất; bà T2, ông T1 được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo quy định.

- Ông D1, bà H có trách nhiệm trả cho bà T2, ông T1 quyền sử dụng và nhà ở trị giá bằng tiền là 2.720.433.000 đồng.

- Bà T2, ông T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H, ông D1 là 635.216.500 đồng. Kể từ ngày bà T2, ông T1, ông D1, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ không thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Xác nhận bà N1 vay nợ bà H số tiền 1.450.000.000 đồng. Buộc bà N1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền số tiền là 3.160.721.918đ. Kể từ ngày 31/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, bà N1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (Giấy biên nhận đặt cọc) giữa bà H, ông D1 với bà T2, ông T1 vô hiệu. Buộc bà H, ông D1 trả cho bà T2m ông T1 số

tiền 220.000.000đ. 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.

- Hủy các quyết định của bản án phúc thẩm về phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm để xác định lại theo quy định của pháp luật.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân T2 Hải Dương để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật...

** Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2:*

- *Người đại diện của bà T2 và bà T2 thống nhất trình bày:* Giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T2. Bà T2 thừa nhận có cho bà N1 mượn GCNQSDĐ để thế chấp N1 hàng và có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hạnh để bà N1 vay tiền bà Hạnh, bà H. Nhưng vợ chồng bà T2, ông T1 không nhận số tiền 1.450.000.000đ của bà Hạnh, bà H theo Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012. Vợ chồng bà T2, vợ chồng bà H có ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 24/7/2012. Vợ chồng bà T2 đã đưa cho vợ chồng bà H tổng số tiền là 220 triệu đồng. Tuy nhiên, việc đưa số tiền 220 triệu đồng chỉ để cho bà H, ông D1 giữ lại tài sản của vợ chồng bà để không bị phát mại. Ngoài ra, bà H và ông D1 còn phải trả lãi trên số tiền 220 triệu đồng cho ông T1, bà T2.

- *Người kháng cáo bà N1 trình bày:* Bà N1 có mượn GCNQSDĐ của vợ chồng bà T2 để vay vốn N1 hàng. Vì không trả được nợ đúng hạn cho N1 hàng nên bà N1 đã hỏi vay tiền bà Hạnh. Bà Hạnh yêu cầu bà T2, ông T1 phải ký giấy ủy quyền cho bà Hạnh được quyền chuyển nhượng nhà đất nếu không trả đúng hạn thì mới cho vay. Sau khi các bên ký giấy ủy quyền thì bà Hạnh, bà H đã trực tiếp đến N1 hàng trả nợ và lấy GCNQSDĐ của bà T2 và GCN của bố mẹ bà N1. Bà N1 và vợ chồng bà T2 không nhận số tiền 1.450.000.000đ của bà Hạnh, bà H theo Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012. Bà N1 chỉ vay bà H số tiền 1.350.000.000đ. Bà N1 đã trả cho bà H 900 triệu đồng và bà H đã chuyển nhượng nhà, đất của bố mẹ bà N1 cho người khác nên bà N1 không còn nợ bà H. Do đã trả hết nợ cho bà H nên bà H, ông D1 phải trả lại GCNQSDĐ cho bà T2.

- *Người đại diện của nguyên đơn trình bày:* N1 hàng không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T2 và đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà T2. Việc lập và ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với vợ chồng ông D1, bà H đúng quy định của pháp luật, tài sản nhà đất đứng tên là ông D1, bà H. N1 hàng và ông D1, bà H có xem xét thẩm định tài sản trước khi ký hợp đồng thế chấp, thời điểm xem xét thẩm định có mặt bà T2 ở đó và bà T2 không có ý kiến gì. N1 hàng không thể biết hoặc buộc phải biết việc vay nợ giữa các bên.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ông D1, bà H và bà Hạnh thống nhất trình bày:* Bà H, bà Hạnh đã giao cho bà N1, ông T1 và bà T2 số tiền 1,45 tỷ đồng được thể hiện tại Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012. Bà T2, ông T1 có ủy quyền cho bà Hạnh định đoạt nhà đất nếu trong trường hợp bà N1 không trả tiền cho bà H trong thời hạn 20 ngày. Bà N1 không trả được tiền nên bà Hạnh đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông D1, bà H. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hạnh với vợ chồng bà H, ông D1 đúng theo sự thỏa thuận của các bên. Ngày 26/3/2012, ông D1, bà H đã được cấp GCNQSDĐ. Do bà T2, ông T1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhà đất nên các bên cũng đã ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 24/7/2012. Ông D1, bà H đã nhận cọc của ông T1, bà T2 số tiền 220 triệu đồng nhưng sau đó bà T2 và ông T1 không thực hiện theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án tuyên ông D1, bà H trả lại cho bà T2, ông T1 số tiền đã nhận cọc 220 triệu đồng thì ông D1, bà H cũng đồng ý nhưng không đồng ý với việc trả lãi vì ông T1, bà T2 là bên có lỗi. Tại phiên tòa, bà N1 trình bày chỉ vay bà H số tiền 1.350.000.000đ là không đúng và mâu thuẫn với các lời khai của bà N1 trong quá trình giải quyết vụ án trước đó.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T2, bà N1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1]. Xét việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 228 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về nội dung:

[2] Nhà và đất tại thửa lô 59, tờ bản đồ số QH; địa chỉ số 10/229 YK, khu dân cư 191, phường HT, thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (nay là số 10/229 YK, phường TH, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc của ông T1, bà T2 được UBND thành phố Hải Dương cấp GCN năm 2007. Năm 2011, bà T2 cho bà N1 mượn GCN để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà N1 tại N1 hàng VIB – Chi nhánh Hải Dương. Đến hạn trả nợ, bà N1 không có tiền trả nên đã hỏi vay tiền bà Hạnh và bà Hạnh giới thiệu bà H cho vay. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà N1, bà T2 và ông T1 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Hạnh được quyền chuyển nhượng nhà, đất trên

trong trường hợp bà N1 không trả đúng hạn. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận nội dung trên nên đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[3] Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2012: Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng BF theo số công chứng 93/2012/HĐUQ; quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD. Người tham gia ký hợp đồng ủy quyền có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 122, 123, 127 BLDS năm 2005 thì Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2012 có hiệu lực pháp luật. Ngoài việc lập giấy ủy quyền ngày 20/02/2012 thì các bên còn xác lập *Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền và Hợp đồng thuê nhà* cùng ngày 20/02/2012 (Theo Kết luận giám định thì đúng là chữ ký, chữ viết của ông T1, bà T2, bà N1). Hơn nữa, theo nhận định [2] các đương sự thừa nhận có việc ủy quyền giữa ông T1, bà T2 với bà Hạnh. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2012 vô hiệu là có căn cứ.

[4]. Tại *Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012* có nội dung vợ chồng ông T1, bà T2 tự nguyện ủy quyền cho bà N1 nhận toàn bộ số tiền của bà Hạnh giao theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2012, số tiền 1.450.000.000đ, trong thời hạn 20 ngày sẽ hoàn trả số tiền đã nhận, nếu quá thời hạn 20 ngày bà Hạnh toàn quyền chuyển nhượng lô đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H, ông D1. Mặc dù bà N1, bà T2 và ông T1 không thừa nhận chữ ký của các ông bà tại *Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền, Hợp đồng thuê nhà*, không nhận số tiền 1.450.000.000đ vào ngày 20/02/2012. Tuy nhiên, bà Hạnh và bà H khẳng định đã giao đủ số tiền 1.450.000.000đ cho bà N1, ông T1, bà T2 và các bên cũng đã ký nhận tại *Giấy ủy quyền kiêm giấy nhận tiền ngày 20/02/2012* và việc này cũng phù hợp với Kết luận giám định số 05/KL-KTHS ngày 07/7/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an T2 Hải Dương. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà N1 đã nhận số tiền 1.450.000.000đ; vợ chồng ông T1, bà T2 đồng ý ủy quyền cho bà Hạnh được quyền chuyển nhượng nhà đất tại KDC 191 cho vợ chồng bà H, ông D1 nếu bà N1 không trả được nợ trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 20/02/2012.

[5] Sau khi đã quá 20 ngày kể từ ngày 20/02/2012, bà N1, ông T1 và bà T2 không trả được khoản tiền đã nhận 1.450.000.000đ như đã thỏa thuận nên ngày 23/3/2012, tại Văn phòng Công chứng BF, bà Hạnh ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại KDC 191 cho vợ chồng ông D1, bà H. Ngày 26/3/2012, UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BI 575341 cho ông D1, bà H đối với diện tích nhà đất nhận chuyển nhượng. Ngày 23/11/2012, ông D1 và bà H sử dụng quyền sử dụng đất này thế chấp cho P để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 82/HĐTC/PGBHD-12 tại Phòng Công chứng số 1 T2 Hải Dương và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2012 và Hợp đồng thế chấp ngày 23/11/2012 có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật (Điều 122, 123, 124, 715 BLDS năm 2005; Điều 4, 10, 12 Nghị định số

163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3, 6, 7 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm).

[6] Ngày 24/7/2012, vợ chồng ông T1, bà T2 với vợ chồng ông D1, bà H lập *GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC* có nội dung: vợ chồng ông D1, bà H nhất trí bán lô đất cho vợ chồng ông T1, bà T2 với giá 1.450.000.000đ. Ông D1, bà H nhận cọc 170.000.000đ của vợ chồng ông T1, bà T2. Khi nào ông T1, bà T2 thanh toán số tiền còn lại thì các bên sẽ làm thủ tục cho ông T1, bà T2.

[7] Ngày 11/8/2012, bà T2 và vợ chồng ông D1, bà H lập văn bản thể hiện nội dung: Vợ chồng ông D1, bà H nhận của ông T1, bà T2 số tiền 50.000.000đ để thanh toán tiếp số tiền mua nhà.

[8] Căn cứ [6] và [7] có đủ cơ sở xác định ông T1, bà T2 đã thừa nhận nhà đất tại thửa lô 59, tờ bản đồ số QH; địa chỉ số 10/229 YK, khu dân cư 191 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông D1, bà H và đồng ý mua lại và đã đặt cọc.

[9] Trên cơ sở nhận định [4], [5], [6], [7] và [8] xét thấy; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Tại thời điểm các bên ký *GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC* ngày 24/7/2012, nhà đất tại KDC 191 đang thế chấp cho N1 hàng Đông Nam Á, sau khi giải chấp lại tiếp tục thế chấp cho P. Văn bản đặt cọc không thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng và phạt cọc. Cho đến thời điểm khởi kiện đã hơn 10 năm nhưng ông T1, bà T2 không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của P về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty L không trả được nợ nên hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2012 (*GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC*) giữa bà H, ông D1 với ông T1, bà T2 vô hiệu do lỗi của cả hai bên và buộc bà H, ông D1 trả cho bà T2, ông T1 số tiền 220.000.000đ là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ông D1, bà H đồng ý nếu Tòa án quyết định việc ông D1, bà H phải trả cho ông T1, bà T2 số tiền 220 triệu đồng đã nhận cọc. Người đại diện của ông T1, bà T2 yêu cầu ông D1, bà H phải trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp sơ thẩm ông T1, bà T2 không có yêu cầu trả lãi đối với số tiền đặt cọc. Hơn nữa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu trả lãi trên số tiền cọc của ông T1, bà T2.

[11] Xét yêu cầu của bà T2 đòi bà N1 trả lại nhà đất: Bà N1 thừa nhận năm 2011 có mượn GCNQSDĐ của bà T2, ông T1 để vay tiền N1 hàng VIB. Nhưng vì không có khả năng trả nợ nên đã mượn tiền của bà Hạnh, bà H để trả nợ N1 hàng. Ngày 20/02/2012, bà T2, ông T1 uỷ quyền cho bà N1 nhận số tiền 1.450.000.000đ của bà Hạnh, bà H và đồng ý sử dụng nhà đất ở KDC 191 để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của bà N1 cho bà H khi bà N1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn hoặc không có khả năng trả số tiền trên. Hơn nữa, tại *GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC* ngày 24/7/2012, bà T2 và ông T1 đồng ý giá trị của nhà đất là 1.450.000.000đ. Do vậy, có căn cứ xác định bà T2, ông T1 đã định đoạt nhà đất với giá là

1.450.000.000đ. Nay, nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H, ông D1 và N1 hàng được quyền xử lý bán phát mại tài sản này để thu hồi nợ nên yêu cầu của bà T2 về việc buộc bà N1 trả lại bằng hiện vật (nhà đất) cho bà T2 không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà N1 là người mượn GCNQSDĐ của ông T1, bà T2 và là người sử dụng số tiền vay nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N1 phải trả nhà, đất cho ông T1, bà T2 bằng với số tiền 1.450.000.000đ là có cơ sở (Điều 275, khoản 3 Điều 496 BLDS).

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của bà Vũ Thị T2, bà Phạm Thị N1 không có căn cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm đối với phần quyết định giải quyết các yêu cầu của bà Vũ Thị T2.

[13]. Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật (Điều 148 BLTTDS).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 123, 124, 715 BLDS năm 2005; Điều 275 và khoản 3 Điều 496 BLDS năm 2015;

Căn cứ Điều 4, 10, 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3, 6, 7 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T2, bà Phạm Thị N1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay thuộc Tòa án khu vực 8 thành phố Hải Phòng).

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 tuyên bố vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 về việc đòi bà Phạm Thị N1 trả lại nhà đất: Buộc bà Phạm Thị N1 trả cho bà Vũ Thị T2 và ông Trần Văn T1 số tiền 1.450.000.000đ (*Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T2 về việc đòi tiền cọc: Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nghiêm Xuân D1 trả cho bà Vũ Thị T2 và ông Trần Văn

T1 số tiền 220.000.000đ (*Hai trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà T2, ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án, ông D1, bà H và bà N1 không thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Trả lại N1 hàng Thương mại Cổ phần A (tên cũ là ngân hàng TMCP Xăng dầu P) số tiền tạm ứng án phí là 33.915.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0000315 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại và Dịch vụ T1 thông L phải chịu 73.574.514đ(*bảy mươi ba triệu, lăm trăm bảy mươi bốn nghìn, lăm trăm mười bốn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Vũ Thị T2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà bà T2 nộp theo biên lai thu số AA/2021/0002878 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Hoàn trả lại cho bà T2 số tiền 5.500.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0002877 ngày 29/5/2023 và 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2022/0000494 ngày 18/9/2023, đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương; tổng số tiền được hoàn là 5.800.000đ. Bà T2 phải chịu 7.000.000đ chi phí giám định tài liệu (đã thi hành xong).

- Bà Nguyễn Thị H và ông Nghiêm Xuân D1 phải chịu 11.000.000đ(*mười một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị N1 phải chịu 55.500.000đ(*Năm mươi lăm triệu, lăm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí phúc thẩm:

- Bà Vũ Thị T2 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Bà Vũ Thị T2 đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0000589 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương. Trả lại cho bà Vũ Thị T2 số tiền 1.700.000đ (*một triệu, bảy trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002711 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương.

- Bà Phạm Thị N1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị N1 đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0000590 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương. Trả lại cho bà Phạm Thị N1 số tiền 1.700.000đ (*một triệu, bảy trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002723 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân

sự thành phố Hải Dương, T2 Hải Dương (do chị Nguyễn Thị Phương Thảo nộp thay), nhưng tạm giữ số tiền này để khấu trừ vào số tiền án phí sơ thẩm mà bà Phạm Thị N1 phải chịu.

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

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, 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 Điều 9 của 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quang Kiên Nguyễn Xuân Trường

Phạm Thị Thanh Bình