

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1397/2025/DS-PT

Ngày: 30/9/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
CNQSDĐ, hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Bắc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ly

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 681/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5541/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 16901/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Cao Văn Q, sinh năm 1954 (có mặt)

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Cẩm T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số E đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Đức Q1 – Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Hương T1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số B, Đường số A, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Đức T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A lô X, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông Cao Văn H, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần P2. Trụ sở chính: Tòa nhà T, số A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T3 – Chủ tịch hội đồng quản trị (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T4 – Giám đốc Phòng G (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T4: Ông Tường Anh T5 (có mặt)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

4.1. Ông Nguyễn Hoài P, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P và bà C: Ông Lê Quốc K, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

4.2. Cháu Cao Phạm Hoàng H1, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Cháu Cao Phạm Hoàng K1, sinh năm 2019 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Cao Phạm Hoàng H1, cháu Cao Phạm Hoàng K1: Ông Cao Văn H và bà Phạm Thị Đ (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

4.3. Ông Lê Duy N, sinh năm 1982 (có mặt)

Bà Cao Thị M, sinh năm 1983 (có mặt)

Cháu Lê Cao Minh T6, sinh năm 2016 (vắng mặt)

Cháu Lê Cao Trí V, sinh năm 2012 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Cao Minh T6, cháu Lê Cao Trí V: Ông Lê Duy N, bà Cao Thị M (ông N, bà M có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

4.4. Văn phòng C1. Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T7 (vắng mặt)

4.5. Văn phòng C2. Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H2 (vắng mặt)

4.6. Văn phòng C3. Địa chỉ: Đường N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ1 (vắng mặt)

5. *Người làm chứng:* Bà Cao Thúy O, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số C, ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B – nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Hương T1 - bị đơn; ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C, Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 – người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B và người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Cẩm T trình bày:

Vào năm 2021, do cần vốn để làm ăn nên vợ chồng ông Lê Duy N (con rể của vợ chồng ông Q) và bà Cao Thị M (con gái của vợ chồng ông Q) có mượn vợ chồng ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDDĐ) thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 107, tọa lạc tại thị trấn Đ được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ (nay là huyện L) cấp số BL 953270 ngày 06/12/2012 để thế chấp vay tín dụng tại ngân hàng Q3 (V1) với số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng. Thời điểm này, ông N cũng đang vay của bà Nguyễn Thị Hương T1 nhiều lần với số tiền là 2.300.000.000 (Hai tỷ, ba trăm triệu) đồng.

Bà T1 cho ông N vay với lãi suất cao (5%/ngày) nên dẫn đến ông N mất khả năng trả nợ. Bà T1 yêu cầu vợ chồng ông Q phải ký giấy ủy quyền để làm tin cho việc vay nợ của ông N. Ngày 09-4-2021, ông N gọi vợ chồng ông Q đến Văn phòng C1 để ký giấy tờ, đưa giấy tờ gì thì vợ chồng ông Q chỉ biết ký, vì mỗi năm vợ chồng ông Q đều ra Văn phòng công chứng để ký đáo hạn ngân hàng. Vợ chồng ông Q không đọc nội dung và cũng không được Công chứng viên giải thích về hợp đồng ủy quyền.

Từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay, gia đình ông Q vẫn quản lý, sử dụng nhà đất và thực hiện việc đóng lãi hàng tháng cho Ngân hàng V1. Đến tháng 3-2023, vợ chồng ông Q mới biết thửa đất đang sử dụng bị chuyển nhượng cho người khác, do bà T1 dựa vào hợp đồng ủy quyền giải chấp đối với Ngân hàng V1 để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 trình bày việc bà T1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Q dưới hình thức ký hợp đồng ủy quyền để tránh thuế, bà T1 thừa nhận hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả cách để che dấu cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ).

Bà T1 và vợ chồng ông P ký HĐCNQSDĐ là giao dịch được thực hiện trên giấy tờ, bởi lẽ các bên chỉ thực hiện việc ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng mà chưa từng xuống xem đất, không nhận bàn giao nhà đất, không quản lý, sử dụng đất mà người quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay vẫn là gia đình vợ chồng ông Q. Trên thửa đất tranh chấp có các tài sản: 01 căn nhà của vợ chồng ông Q, 01 căn nhà của con trai là ông Cao Văn H, 01 cửa hàng bán đồ chay và 01 shop quần áo của con gái là bà Cao Thị M. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Vợ chồng ông Q; vợ chồng ông Cao Văn H, bà Phạm Thị Đ và 02 con là Cao Phạm Hoàng H1 và Cao Phạm Hoàng K1; vợ chồng bà Cao Thị M, ông Lê Duy N, 02 con là Lê Cao Minh T6, cháu Lê Cao Trí V.

Ngày 30-7-2024, Bản án dân sự phúc thẩm số 154/2024/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (Nay là Tòa án nhân dân huyện Long Đất).

Nay, vợ chồng ông Q yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 2253, quyền số 02/2021 TP/CC –SCC/HĐGD lập ngày 09/4/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Văn T7 giữa vợ chồng ông Q và bà T1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 107, tọa lạc tại thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953270 cấp ngày 06-12-2012 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ số 307, quyền số 01/2023 TP/CC –SCC/HĐGD lập ngày 07-3-2023 tại Văn phòng C2 giữa vợ chồng ông Q (ủy quyền cho bà T1) và vợ chồng ông P đối với quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0017/2023/HĐTC – OCB –CN ngày 13-3-2023 giữa vợ chồng ông P với Ngân hàng TMCP P2 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố cho vợ chồng ông Q được chỉnh lý, sang tên đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 107, tọa lạc tại thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953270 cấp ngày 06-12-2012.

- Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng: Ông Lê Duy N có trách nhiệm trả lại cho bà T1 số tiền mà bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng V1 là 7.057.640.467 đồng.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T1 trình bày:

Năm 2021, vợ chồng ông Q đang thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.157m², thửa đất số 34, tờ bản đồ số 107, tọa lạc tại thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 953270 cấp ngày 06-12-2012 tại Ngân hàng V1 và không có khả năng trả nợ. Vợ chồng ông Q có nhu cầu bán thửa đất trên để trả nợ Ngân hàng và đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T1 với giá 7.100.000.000 đồng. Bà T1 có nghĩa vụ liên hệ với Ngân hàng để tắt toán nợ gốc và nợ lãi, lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, khi nào bà T1 có nhu cầu sử dụng đất hai bên sẽ bàn giao đất và số tiền còn lại cho nhau (Do tin tưởng nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản).

Để tránh việc chịu thuế chuyển nhượng đất nên ngày 09-4-2021 vợ chồng ông Q lập hợp đồng ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này và đã được Văn phòng công chứng Trần Văn T7 công chứng. Việc vợ

chồng ông Quân ủy Q2 cho bà T1 là tự nguyện, bà T1 không ép buộc và được Văn phòng Công chứng xác nhận, cũng như được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất theo hình thức ủy quyền, bà T1 đã liên hệ Ngân hàng V1 để thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 7.057.640.467 đồng và tắt toán hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V1 để nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953270 do vợ chồng ông Q thế chấp.

Sau khi giải chấp xong, do cần vốn để làm ăn nên ngày 07-3-2023 bà T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P thửa đất này. Việc chuyển nhượng đất được các bên làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng C2; giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất khi nào vợ chồng ông P có nhu cầu sử dụng đất, bà T1 sẽ yêu cầu vợ chồng ông Q bàn giao đất cho vợ chồng ông P.

Nay, vợ chồng ông Q khởi kiện thì bà T1 không đồng ý vì như sau:

- Giữa bà T1 và ông N không có việc cho nhau vay số tiền 2.500.000.000 đồng như vợ chồng ông Q trình bày, các tài liệu ông N cung cấp không có số tiền này.

- Trước khi công chứng hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên đã giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ và hậu quả của việc công chứng cho bà T1 và vợ chồng ông Q biết, đồng thời vợ chồng ông Q cũng được đọc kiểm tra lại văn bản trước khi ký nên không có việc bà T1 tự đưa giấy tờ cho vợ chồng ông Q ký mà không biết gì về nội dung văn bản ký. Việc vợ chồng ông Q ủy quyền cho bà T1 là hoàn toàn tự nguyện, bà T1 không ép buộc.

- Vợ chồng ông Q cho rằng chỉ ủy quyền giải chấp Ngân hàng V1 không có việc chuyển nhượng, việc bà T1 chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không thông báo cho vợ chồng ông Q là vi phạm nội dung ủy quyền; nhưng vợ chồng ông Q không giao số tiền 7.057.640.467 đồng để bà T1 đi giải chấp tại Ngân hàng V1 nên việc vợ chồng ông Q cho rằng không chuyển nhượng cho bà T1 là không đúng với thực tế.

- Pháp luật không quy định người nhận chuyển nhượng phải canh tác hay sử dụng đối với tài sản nhận chuyển nhượng nên việc để cho vợ chồng ông Q tiếp tục sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Do bà T1 đã nhận chuyển nhượng đất nên có toàn quyền quyết định đối với tài sản đã nhận chuyển nhượng.

Khi giải quyết lại, bà T1 có thiện chí hòa giải với phương án là vợ chồng ông Q trả cho bà T1 số tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng, để bà T1 trả lại cho vợ chồng ông P số tiền 13.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông P sẽ lập thủ tục sang

tên thửa đất cho vợ chồng ông Q. Nếu vợ chồng ông Q không đồng ý, bà T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông Q.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

3.1. Ông Cao Văn H, bà Phạm Thị Đ:

Vợ chồng ông H đang trực tiếp sử dụng, sinh sống trên diện tích đất khoảng 355,5m² thuộc một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ 107, tọa lạc tại thị trấn Đ. Nguồn gốc do cha mẹ là vợ chồng ông Q tặng cho, vợ chồng ông H đã xây dựng nhà ở sử dụng từ năm 2012 cho đến nay nhưng do vợ chồng ông H chưa có tiền để chuyển mục đích nên chưa tách thửa. Vợ chồng ông H được biết toàn bộ diện tích đất do vợ chồng ông Q đứng tên bao gồm cả phần diện tích nhà đất của vợ chồng ông H đã bị chuyển nhượng cho vợ chồng ông P và vợ chồng ông P đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng P2; mà trong suốt quá trình sinh sống, sử dụng thửa đất này, vợ chồng ông H chưa từng thấy bà T1, vợ chồng ông P đến mua đất và cũng chưa từng thấy Ngân hàng đến thẩm định đất. Những người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là vợ chồng ông Q, vợ chồng ông H và gia đình em gái là bà M nên vợ chồng ông H đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông H.

Nay, vợ chồng ông H có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ số 307, quyền số 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 07-3-2023 tại Văn phòng C2 giữa vợ chồng ông Q (ủy quyền cho bà T1) và vợ chồng ông P đối với quyền sử dụng thửa đất số 34 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0017/2023/HĐTC – OCB –CN ngày 13-3-2023 giữa vợ chồng ông P với Ngân hàng P2 là vô hiệu.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần P2:

Ngân hàng P2 và vợ chồng ông P đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng P2 chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-03-2023 và khế ước nhận nợ số 0017/2023/KUNN-OCB-CN ngày 14-03-2023 như sau: Số tiền vay: 8.500.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ đắp vốn tự có mua bất động sản; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất vay: 12,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-09-2023 và khế ước nhận nợ số 0107/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27-09-2023: Số tiền vay: 779.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất

vay: 9,7%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-06-2024 và khế ước nhận nợ số 0068/2024/KUNN-OCB-CN ngày 03-06-2024: Số tiền vay: 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng); mục đích vay: Tiêu dùng; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 8,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại địa chỉ thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953 270 do UBND huyện Đ (nay là huyện L) cấp ngày 06-12-2012, cập nhật chuyển nhượng cho vợ chồng ông P ngày 10-3-2023. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0017/2023HĐTC-OCB-CN ngày 13-03-2023 số công chứng 620 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Việc giải ngân được thực hiện thông qua khế ước nhận nợ số 0017/2023/KUNN-OCB-CN ngày 14-3-2023; khế ước nhận nợ số 0107/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27-9-2023 và khế ước nhận nợ số 0068/2024/KUNN-OCB-CN ngày 03-6-2024.

Kể từ lúc giải ngân đến ngày cuối cùng vợ chồng ông P thanh toán cho ngân hàng là ngày 19-3-2025, tổng số tiền vợ chồng ông P đã thanh toán được cho ngân hàng là 3.082.925.121 đồng, trong đó gốc là 863.500.000 đồng, lãi là 2.219.425.121 đồng.

Chi tiết số nợ Ngân hàng P2 đã thu theo từng hợp đồng tạm tính đến ngày 09-4-2025 như sau:

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023 và khế ước nhận nợ số 0017/2023/KUNN-OCB-CN ngày 14-3-2023 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 2.713.407.994 đồng trong đó: nợ gốc là 679.992.000 đồng và nợ lãi là 2.033.415.994 đồng.

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023 và khế ước nhận nợ số 0107/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27-9-2023 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 235.432.852 đồng trong đó: nợ gốc là 116.838.000 đồng và nợ lãi là 118.594.852 đồng.

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 và khế ước nhận nợ số 0068/2024/KUNN-OCB-CN ngày 03-6-2024 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 134.084.275 đồng trong đó: nợ gốc là 66.670.000 đồng và nợ lãi là 67.414.275 đồng.

Nay, việc tranh chấp tài sản này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền tài sản bảo đảm của Ngân hàng P2 được ghi nhận tại nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà vợ chồng ông P đã ký kết và cam kết, đồng thời ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng P2 đã được pháp luật bảo vệ. Ngân hàng P2 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

1/ Tổng nghĩa vụ nợ của vợ chồng ông P theo hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023; 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023; 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 9.300.594.276 đồng, trong đó: Nợ gốc: 9.215.500.000 đồng; Nợ lãi: 85.094.276 đồng (Chi tiết như sau: Nợ lãi trong hạn là 85.094.276 đồng; nợ lãi quá hạn là 0 đồng; nợ lãi chậm trả là 0 đồng).

Chi tiết dư nợ hiện tại của khách hàng chưa thanh toán theo từng hợp đồng tạm tính đến ngày 09-4-2025 như sau:

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023 và khế ước nhận nợ số 0017/2023/KUNN-OCB-CN ngày 14-3-2023 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 7.895.208.625 đồng trong đó: nợ gốc là 7.820.008.000 đồng và nợ lãi là 75.200.625 đồng (Chi tiết như sau: Nợ lãi trong hạn là 75.200.625 đồng; Nợ lãi quá hạn là 0 đồng; Nợ lãi chậm trả là 0 đồng).

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023 và khế ước nhận nợ số 0107/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27-9-2023 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 668.529.640 đồng trong đó: nợ gốc là 662.162.000 đồng và nợ lãi là 6.367.640 đồng (Chi tiết như sau: Nợ lãi trong hạn là 6.367.640 đồng; Nợ lãi quá hạn là 0 đồng; Nợ lãi chậm trả là 0 đồng).

- Đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 và khế ước nhận nợ số 0068/2024/KUNN-OCB-CN ngày 03-6-2024 tạm tính đến ngày 09-4-2025 là 736.856.011 đồng trong đó: nợ gốc là 733.330.000 đồng và nợ lãi là 3.526.011 đồng (Chi tiết như sau: Nợ lãi trong hạn là 3.526.011 đồng; Nợ lãi quá hạn là 0 đồng; Nợ lãi chậm trả là 0 đồng).

2/ Duy trì hợp đồng thế chấp số 0017/2023HĐTC-OCB-CN ngày 13-3-2023 theo số công chứng 620 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Nếu vợ chồng ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023; 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023; 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 thì Ngân hàng P2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0017/2023HĐTC-OCB-CN ngày 13-3-2023 theo số công chứng 620 quyền số

02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 để ưu tiên thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng P2 theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau: Quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại địa chỉ thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953 270 do UBND huyện Đ (nay là Huyện L) cấp ngày 06-12-2012, cập nhật chuyển nhượng cho vợ chồng ông P ngày 10-3-2023.

3/ Ngân hàng P2 là bên thứ ba ngay tình được pháp luật hoàn toàn bảo vệ theo quy định tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “*Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu*” và hướng dẫn tại Mục II.1 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, cụ thể như sau:

- Tại thời điểm thế chấp, tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông P, đã được Cơ quan đăng ký đất đai chỉnh lý biến động sang tên cấp GCN cho vợ chồng ông P ngày 10-3-2023. Như vậy, kể từ ngày 10-3-2023 vợ chồng ông P có toàn quyền định đoạt (Mua bán; chuyển nhượng; thế chấp; tặng cho; để thừa kế; góp vốn...) đối với tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình theo quy định pháp luật.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng P2 và vợ chồng ông P đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đ1 công chứng theo đúng quy định pháp luật, hợp đồng đã tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về mặt hình thức và nội dung là điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp là vợ chồng ông P; tài sản không có tranh chấp; không bị kê biên để bảo đảm bảo cho việc thi hành án; không bị hạn chế giao dịch theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền. Bên cạnh đó, Ngân hàng P2 cũng đã tiến hành khảo sát, thẩm định rất kỹ tài sản bảo đảm trước khi quyết định cấp tín dụng. Do vậy, đương nhiên có giá trị pháp lý và buộc các bên phải tuân thủ và thực hiện.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ngân hàng P2 và vợ chồng ông P đăng ký thế chấp và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chứng nhận đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “*Hiệu lực của thế chấp tài sản*” thì thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Như vậy, kể từ thời điểm được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện L chứng nhận đăng ký thế chấp, Ngân hàng P2 đã được pháp luật bảo vệ và ưu tiên được xử lý, được bảo vệ đầu tiên theo quy định pháp luật.

- Ngân hàng P2 không thể biết và không buộc phải biết, pháp luật cũng không quy định Ngân hàng P2 phải biết hoặc buộc phải biết các giao dịch trước đó liên quan đến tài sản thế chấp, mà chỉ cần xem xét tính hợp pháp của tài sản tại

thời điểm thực hiện giao dịch (tài sản thuộc sở hữu của ai? Trên cơ sở pháp lý nào? Tài sản có tranh chấp hay không?)

Do vậy, trong mọi trường hợp Ngân hàng P2 đề nghị bảo vệ Ngân hàng trong việc ưu tiên thanh toán nếu phải xử lý tài sản bảo đảm nêu trên. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Q về việc hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng P2 và vợ chồng ông P, Ngân hàng P2 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục III.2 Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao để bảo đảm vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện và đúng quy định pháp luật.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trình bày:

4.1. Ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quốc K:

Ngày 07-3-2023, vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 có diện tích đất 1.157m² thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 107, tọa lạc tại thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953270 cấp ngày 06-12-2012. Hai bên làm hợp đồng tại Văn phòng C2, với giá là 7.200.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà T1 có dẫn vợ chồng ông P đến xem đất; đồng thời cho biết do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vẫn đang cho chủ đất cũ là vợ chồng ông Q sử dụng. Các bên thống nhất khi nào vợ chồng ông P có nhu cầu sử dụng đất, bà T1 sẽ yêu cầu vợ chồng ông Q bàn giao đất để giao lại cho vợ chồng ông P.

Ngày 10-3-2023, vợ chồng ông P đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý sang tên tại trang số 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông P thấy đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; tình trạng đất không có tranh chấp hay bị ngăn chặn. Trước khi nhận chuyển nhượng đã được chủ sử dụng chỉ đất, có cả chủ cũ và chủ mới cùng xác nhận; việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng công chứng hợp pháp và được sang tên đúng quy định của pháp luật. Do cần vốn để bù đắp số tiền đã bỏ ra khi nhận chuyển nhượng thửa đất nên vợ chồng ông P đã thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng P2 để vay số tiền 8.500.000.000 đồng, với thời hạn vay 300 tháng.

Nay, vợ chồng ông P có ý kiến như sau: Bà T1 trả cho vợ chồng ông P 13 tỷ đồng, vợ chồng ông P sẽ liên hệ trả Ngân hàng và mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về công chứng chuyển nhượng cho bà T1, việc bà T1 với vợ chồng ông Q giao dịch như thế nào do hai bên quyết định. Nếu vợ chồng ông Q và bà T1

không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4.2. Ông Lê Duy N:

Ông Nhất là con rể của vợ chồng ông Q. Ông N có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q để thế chấp Ngân hàng và ông N có nợ bà T1 số tiền là 2.500.000.000 đồng, nhưng chưa trả được vì lãi suất quá cao nên ông N xin trả từ từ và được bà T1 đồng ý. Do làm ăn thất bại chưa có tiền trả cho bà T1 nên bà T1 gọi điện đe dọa, do lo sợ nên ông N đã nhờ vợ chồng ông Quân ủy Q2 cho bà T1 đối với quyền sử dụng đất trên. Nay các bên khởi kiện, ông N đồng ý trả lại số tiền đã nợ cho bà T1 là 2.500.000.000 đồng.

4.3. Bà Cao Thị M:

Do có nhu cầu trong việc làm ăn nên vợ chồng bà M có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ bà M là vợ chồng ông Q để thế chấp tại Ngân hàng V1 và bà M là người trả tiền lãi hằng tháng. Chồng bà M là ông N có vay bà T1 số tiền 2.300.000.000 đồng, nhưng do lãi cao nên ông N không có khả năng đóng tiền lãi hằng tháng, bà T1 đã cho người xuống nhà hăm dọa nên ông N nhờ vợ chồng ông Q là người không biết chữ đi công chứng ủy quyền đất cho bà T1. Nay, bà T1 đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P. Đề nghị Tòa án giúp đỡ gia đình bà M lấy lại quyền sử dụng đất.

4.4. Văn phòng C1:

Ngày 09-4-2021, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông Q (Bên ủy quyền) cùng bà T1 (Bên được ủy quyền) yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với thửa số 34, tờ bản đồ số 107, tọa lạc tại thị trấn Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953270 cấp ngày 06-12-2012. Sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy hồ sơ đầy đủ và phù hợp với Luật công chứng; việc giao kết hợp đồng không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật; ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch nghe và các bên tự đọc lại; sau khi đọc các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã đồng ý ký tên trước mặt Công chứng viên vào hợp đồng ủy quyền. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

4.5. Văn phòng C2:

Văn phòng C2 không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

4.6. Văn phòng C3:

Văn phòng C3 thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp số 620 quyền số 02/2023 ngày 13-03-2023 giữa vợ chồng ông P với Ngân hàng P2. Việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật, không ai bị lừa dối, không ai bị ép buộc, các bên hoàn toàn tự nguyện giao dịch. Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và do bận công tác nên xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, các buổi làm việc, xét xử sơ thẩm.

5. Người làm chứng là bà Cao Thúy O trình bày:

Trong hồ sơ thẩm định giá của Ngân hàng P2 có đề tên bà O là người hướng dẫn, người có mặt khi tiến hành thẩm định giá nhà, đất của cha mẹ bà O là vợ chồng ông Q đối với thửa đất số 34. Bà O khẳng định là bà O chưa từng dẫn bất cứ ai bên Ngân hàng P2 để thẩm định đất của vợ chồng ông Q. Đồng thời, bà O cũng không sinh sống trên thửa đất này.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10-4-2025, Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Cao Văn H, bà Phạm Thị Đ; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần P2.

- Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2253, quyền số 02/2021 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 09-4-2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Hương T1 bị vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 307, quyền số 01/2023 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 07-3-2023 tại Văn phòng C2 giữa ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hương T1) và ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C bị vô hiệu.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0017/2023/HĐTC–OCB–CN ngày 13-3-2023 giữa ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C và Ngân hàng thương mại cổ phần P2–Chi nhánh B1 – Phòng G được công chứng số 620, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-3-2023 tại Văn phòng C3 bị vô hiệu.

- Buộc ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hương T1 số tiền là 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Hương T1 và ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C như sau: Bà Nguyễn Thị Hương T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P2 số tiền là 9.300.594.276 (Chín tỷ, ba trăm triệu, năm trăm chín mươi bốn ngàn, hai trăm bảy mươi sáu) đồng (Trong đó bao gồm: Nợ gốc là 9.215.500.000 đồng và nợ lãi là 85.094.276 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023 và khế ước nhận nợ số 0017/2023/KUNN-OCB-CN ngày 14-3-2023; hợp đồng tín dụng số 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023 và khế ước nhận nợ số 0107/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27-9-2023; hợp đồng tín dụng số 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 và khế ước nhận nợ số 0068/2024/KUNN-OCB-CN ngày 03-6-2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Sau khi ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương T1; bà Nguyễn Thị Hương T1 thanh toán cho ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C; ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P2 các số tiền đã được tuyên nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần P2 có nghĩa vụ giao lại 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số BL 953270 được UBND huyện Đ (Nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06-12-2012, được chỉnh lý ngày 10-3-2023 đứng tên ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C) cho ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B. Ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản án là sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 26-12-2024).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

7. Yêu cầu kháng cáo:

7.1. Ngày 21-4-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7.2. Ngày 21-4-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7.3. Ngày 22-4-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0017/2023/HĐTC-OCB-CN ngày 13-3-2023 để đảm bảo việc thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P2. Nếu ông Nguyễn Hoài P và bà Nguyễn Thị Mỹ C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-3-2023; 0107/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27-9-2023; 0068/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 03-6-2024 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 được quyền yêu cầu cơ quan hi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0017/2023/HĐTC-OCB-CN ngày 13-3-2023 để ưu tiên thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà B đối với yêu cầu: “*Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0017/2023/HĐTC-OCB-CN ngày 13-3-2023 giữa ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C và Ngân hàng thương mại cổ phần P2-Chi nhánh B1 – Phòng G vô hiệu*”.

- Đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục III.2 Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân Tối cao.

7.4. Ngày 22-4-2025, nguyên đơn ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Tuyên buộc ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị

Hương T1 số tiền 7.057.640.467 đồng.

Buộc ông Lê Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hương T1 số tiền 2.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày bà T1 cho vay.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

8.1. *Luật sư Bùi Đức Q1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng ủy quyền giữa ông Q, bà B với bà T1 được thực hiện trong lúc tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên trái với quy định tại Điều 321 Bộ luật Dân sự. Ông N, bà M vẫn đang đều đặn trả lãi hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, không thể nào chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn với giá 7.100.000.000 đồng được, để ngay sau đó bị đơn chuyển nhượng cho người khác thế chấp vay số tiền lớn hơn giá trị chuyển nhượng rất nhiều. Ông P, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không quan tâm trên đất có tài sản gì, có ai sinh sống trên đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu với mục đích là đem thế chấp Ngân hàng để vay tiền.

Do đó, căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Q, bà B với bà T1 vô hiệu (do lỗi của hai bên) nên ông Q, bà B phải trả lại số tiền 7.057.640.467 đồng. Đối với số tiền 630.205.749 đồng, chứng từ chỉ thể hiện bà B là người giải ngân không phải là giấy vay tiền của bà T1. Ông Q, bà B đồng ý trả nhưng trả sau chứ không liên quan trong vụ án này.

Toà án sơ thẩm xác định số tiền 630.205.749 đồng liên quan đến vụ án và buộc ông Q, bà B phải trả bà T1 số tiền 630.205.749 đồng và số tiền 2.500.000.000 đồng (ông N vay của bà T1) và lãi đối với các khoản tiền trên là không đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng:

+ Rút yêu cầu kháng cáo về việc buộc ông Lê Duy N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hương T1 số tiền 2.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày bà T1 cho vay, vì đó là quan hệ giao dịch giữa ông N và bà T1.

+ Tuyên buộc ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hương T1 7.057.640.467 đồng.

+ Sau khi ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hương T1 số tiền 7.057.640.467 đồng thì Ngân hàng thương mại cổ phần P2 có nghĩa vụ giao lại 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số BL 953270 được UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 06-12-2012, được chỉnh

lý ngày 10-3-2023 đứng tên ông Nguyễn Hoài P, bà Nguyễn Thị Mỹ C) cho ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B; nếu không ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhất trí với phần trình bày của Luật sư Bùi Đức Q1.

8.2. Ông Võ Đức T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định xuất phát từ việc vay nợ 2.500.000.000 đồng giữa ông N và bà T1 dẫn đến việc ký hợp đồng ủy quyền là giả cách. Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khẳng định 2.500.000.000 đồng không liên quan đến vụ án, không có đơn yêu cầu giải quyết đối với số tiền này, không đóng tạm ứng án phí để tòa xem xét nội dung quan hệ pháp luật hợp đồng vay tiền này. Các bên đương sự không đề cập đến khoản tiền này, không yêu cầu gì nhưng Hội đồng xét xử lại căn cứ vào số tiền 2.500.000.000 đồng để xác định hợp đồng ủy quyền là giả cách và vô hiệu là không đúng.

Ngày 25/01/2021, bà T1 bỏ số tiền 630.205.749 đồng và số tiền 7.057.640.467 để giải chấp do trước đó bà T1, ông Q, bà B có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 34 với số tiền 7.100.000.000 đồng. Nhưng thay vì làm hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên làm hợp đồng ủy quyền. Trong nội dung hợp đồng ủy quyền bà T1 được quyền xoá thế chấp, được quyền mua bán tặng cho, cầm cố thế chấp thửa đất số 34. Việc này pháp luật không cấm nên không có căn cứ xác định hợp đồng giả cách.

Bản án sơ thẩm đã vi phạm rất nghiêm trọng về trình tự thủ tục tố tụng: không có căn cứ áp dụng Biên bản định giá năm 2023 làm cơ sở giải quyết vụ án. Đơn khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định trên đất có 02 căn nhà, biên bản định giá năm 2023 cũng xác định có 2 căn nhà. Nhưng biên bản định giá năm 2024 xác định có 03 căn nhà. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự cũng khẳng định trên đất có 02 căn nhà. Như vậy, biên bản định giá năm 2024 không có căn cứ để xem xét.

Tại phiên tòa, người đại diện cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà B xác định ông Q, bà B cũng có lỗi nên phải xem xét yếu tố lỗi của các bên trong hợp đồng vô hiệu và phải căn cứ vào biên bản định giá để giải quyết chứ không thể như bản án sơ thẩm lập luận tính lãi suất như hợp đồng vay tài sản. Bản án sơ thẩm căn cứ số tiền 2,5 tỷ đồng để tính ra số tiền 13 tỷ đồng là ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của bị đơn định giá lại tài sản. Trường hợp Hội đồng xét xử thấy không cần định giá lại thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

8.3. *Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 (O1) trình bày:* OCB khẳng định tất cả những hồ sơ OCB đã thẩm định và cho vay đúng quy định pháp luật. Có thể trong quá trình tố tụng OCB có sự thiếu sót trong việc cung cấp tài liệu chứng cứ. OCB sẵn sàng cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ nếu có yêu cầu của Tòa án và phía nguyên đơn yêu cầu cung cấp. OCB giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

8.4. *Đại diện theo uỷ quyền của ông P, bà C trình bày:* Ông P, bà C thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do Toà án nhân dân huyện Long Đất (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp sơ thẩm nhận định đương sự có cung cấp đoạn tin nhắn nhưng không thể hiện là vay của ai, đây không phải là chứng cứ theo quy định pháp luật. Bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, bà B bằng hợp đồng uỷ quyền sau đó chuyển nhượng cho ông P, bà C là đúng theo quy định. Nội dung Tòa sơ thẩm nhận định và giải quyết không đúng với thực tế.

8.5. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định được chấp nhận, xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10-4-2025 của Toà án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn là ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hương T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 hoặc đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:*

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 26-4-2018, vợ chồng ông Q bà B và Ngân hàng A Chi nhánh huyện L – Phòng G1 có lập hợp đồng thế chấp, trong đó có thửa đất tranh chấp số 34.

Ngày 25-01-2021, vợ chồng ông Q xóa thế chấp tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện L – Phòng G1 và được ghi chú vào trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10-03-2021, vợ chồng ông Q tiếp tục thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng V1 để bảo đảm cho khoản vay 6.600.000.000 đồng của vợ chồng ông N (Số liệu khế ước nhận nợ ghi là 7.000.000.000 đồng) (BL 103).

Ngày 09-4-2021, vợ chồng ông Quân ủy Q2 cho bà T1 được quyền liên hệ với Ngân hàng V1 để thực hiện giải chấp và sau khi giải chấp được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho... đối với quyền sử dụng đất diện tích này theo hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1.

Ngày 06-3-2023, bà T1 giải chấp cho vợ chồng ông Q tại Ngân hàng V1 bằng việc thanh toán cho Ngân hàng V1 toàn bộ tiền nợ gốc và lãi, tổng cộng là 7.057.640.467 đồng.

Ngày 07-3-2023, bà T1 chuyển nhượng thửa đất số 34 cho vợ chồng ông P Văn phòng công chứng Bùi Thị Thanh H2.

Ngày 10-3-2023, vợ chồng ông P được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào các ngày 13-3-2023, 27-9-2023, 03-6-2024, vợ chồng ông P ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng P2 số 0017/2023/HĐTD-OCB-CN, 0107/2023/HĐTD-OCB-CN0068/2024/HĐTD-OCB-CN, tạm tính đến ngày 09-

3-2025 là 9.309.875.089 đồng (Trong đó: Nợ gốc 9.263.658.000 đồng, nợ lãi 46.217.089 đồng). Cùng ngày 13-3-2023 vợ chồng ông P đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 34 với Ngân hàng P2 số 0017/2023HĐTC-OCB-CN tại Văn phòng C3.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông N để xác định ông N nợ bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng. Do ông N không trả được tiền nợ cho bà T1 nên ông N nhờ vợ chồng ông Q đứng ra bảo lãnh trả khoản tiền vay nợ này. Để trả khoản vay của ông N, các bên thỏa thuận thế chấp thửa đất số 34 tại Ngân hàng để lấy tiền trả nợ cho ông N. Tuy nhiên, tại thời điểm trả nợ, do vợ chồng ông Q đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 34 tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện L – Phòng G2 Do vợ chồng ông Q không có tiền để xóa thế chấp nên bà T1 đã ứng ra số tiền 630.205.749 đồng để xóa thế chấp lần 1 cho vợ chồng ông Q tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện L – Phòng G2 Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B (vợ ông Q) đã thừa nhận số tiền 630.205.749 đồng là do bà T1 bỏ ra để xóa thế chấp tại Ngân hàng A Chi nhánh huyện L – Phòng G2 Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm ông N không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông N nợ bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng cũng như thời điểm mà bà T1 cho ông N vay tiền. Còn bà T1 thì cho rằng không có việc vay tiền giữa bà T1 và ông N.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông N có văn bản trình bày ý kiến đề ngày 24/9/2025 xác định ngày 20/01/2021, ông vay bà T1 số tiền 630.205.749 đồng để nộp vào Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Đ để đảm bảo cho khoản vay khác, liên quan đến tài sản thế chấp khác do ông Q, bà B đứng tên (là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 788, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 953268 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/12/2012), thời điểm đó cũng đang thế chấp tại Ngân hàng A. Tháng 4/2021, ông N vay tiếp của bà T1 số tiền 2.300.000.000 đồng, cộng lãi 200.000.000 đồng là 2.500.000.000 đồng.

Do lời khai của ông N có sự mâu thuẫn về các khoản vay và thời điểm vay cũng mâu thuẫn với nhận định của bản án sơ thẩm, nên chưa có căn cứ xác định nghĩa vụ trả nợ và thời điểm tính lãi của khoản vay.

Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn, bị đơn, người liên quan có quan hệ vay tài sản tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định rõ việc vay mượn tiền không yêu cầu giải quyết và không liên quan đến vụ án này.

Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ: thủ tục thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng O1; nội dung sau khi xóa thế chấp tại Ngân hàng N1 vào ngày 25/01/2021,

tại sao cùng ngày 25/01/2021 ông Q, bà B tiếp tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Q3 – chi nhánh B1 theo hồ sơ 36.H06-210122-0060.TC.003; sau đó ngày 10/3/2021, xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 25/01/2021 theo hồ sơ số 36.H06-210310-0062.XC.004; cùng ngày 10/3/2021 lại tiếp tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Q3 – chi nhánh B1 theo hồ sơ 36.H06-210310-0062.TC.005.

Do cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ những nội dung trên để giải quyết là chưa bảo đảm nguyên tắc giải quyết vụ án, chưa bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được nên huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử quyết định huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 13 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà phúc thẩm là phù hợp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Văn Q bà Trần Thị B, bị đơn bà Nguyễn Thị Hương T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài P bà Nguyễn Thị Mỹ C và Ngân hàng Thương mại cổ phần P2; huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn là ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hương T1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Cao Văn Q, bà Trần Thị B, Ngân hàng TMCP P2, bà Nguyễn Thị Hương T1, ông Nguyễn Hoài P và bà Nguyễn Thị Mỹ C không phải nộp.

Hoàn trả tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp cho: Ngân hàng TMCP P2 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002291 ngày 22-4-2025, bà Nguyễn Thị Hương T1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002283 ngày 21-4-2025, ông Nguyễn Hoài P và bà Nguyễn Thị Mỹ C 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002282 ngày 21-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS khu vực 13, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án (09).

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

(đã ký)

Trần Minh Bắc

