

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 134/2024/DS-PT

Ngày 15-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,  
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy  
quyền và kiện đòi giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Phan Trí Dũng.

**Các Thẩm phán:** Ông Đào Minh Đa

Ông Huỳnh Văn Luật

**Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 8, 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 479/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1981; địa chỉ: số E, đường số A, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Võ Tấn T, sinh năm 1994; địa chỉ: số A, đường số A, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số B đường số A, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp:** Bà Đặng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường E, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người

đại diện ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023), có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đoàn Thành L, sinh năm 1977 và bà Thái Thị Hoàng D, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số C đường B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/7/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 7/2021, bà Nguyễn Thị Thanh X có nhu cầu mua đất và được biết bà Nguyễn Thị Thu T1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 1364, tờ bản đồ 37 diện tích 1.177,6m<sup>2</sup> tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ngày 28/7/2021 sau khi bàn bạc bà X và bà T1 đã tiến hành ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà X thửa đất nói trên giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 13/8/2021 bà T1 chuẩn bị đủ hồ sơ và hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà X đã giao đủ 1.200.000.000 đồng cho bà T1. Tuy nhiên đến ngày 13/8/2021 bà T1 vẫn không tiến hành thủ tục để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà X. Bà X nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà T1 ký ngày 28/7/2021;

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 trả lại số tiền cọc 1.200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà X yêu cầu bà T1 phải trả là 2.400.000.000 đồng.

Ngày 04/7/2023 bà Nguyễn Thị Thanh X có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định giao dịch đặt cọc giữa bà X và bà T1 là để đảm bảo khoản vay 1.200.000.000 đồng, số tiền này bà X giao cho bà T1 bằng tiền mặt và có chữ ký xác nhận của bà T1 đã nhận đủ tiền không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà X còn cho bà T1 vay tiền bằng hình thức chuyển khoản không lập thành văn bản, cụ thể bà X chuyển khoản cho bà T1 tổng số tiền 3.097.500.000 đồng, bà T1 đã chuyển trả số tiền 2.764.000.000 đồng. Nay bà X yêu cầu những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thanh X và bà Nguyễn Thị Thu T1 theo “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/07/2021.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 hoàn trả cho bà X các khoản tiền sau:

+ Tiền nợ gốc mà bà Nguyễn Thị Thu T1 đã nợ bà X theo giao dịch đặt cọc thông qua “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giao tiền mặt ngày 28/07/2021 là 1.200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi đối với giao dịch đặt cọc thông qua “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giao tiền mặt ngày 28/07/2021. Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu.

+ Tiền nợ gốc và nợ lãi mà bà Nguyễn Thị Thu T1 đã nợ bà Nguyễn Thị Thanh X thông qua các giao dịch chuyển khoản không lập hợp đồng từ năm 2021 đến ngày xét xử 20/9/2023 là: 763.586.000 đồng. Chi tiết nợ gốc và nợ lãi cũng như cách tính lãi gửi kèm theo bảng tính lãi cho Tòa án với cách tính lãi 20%/năm, thứ tự thanh toán tiền lãi trước sau đó trừ vào nợ gốc. Nếu Tòa án không chấp nhận lãi suất trên đề nghị tính lãi quá hạn đối với số tiền bị đơn còn thiếu vì tất cả cả khoản vay nguyên đơn xác định lãi suất 20%/năm, thời hạn vay là 10 ngày. Tổng số tiền bà T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X là: 1.963.586.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu T1 thì bà Nguyễn Thị Thanh X không đồng ý vì:

- Bà T1 không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 ký ủy quyền cho bà X cũng nhân danh bà D, ông L chứ không phải nhân danh cá nhân bà T1.

- Mặt khác, bà X cho bà T1 vay số tiền 1.200.000.000 đồng xuất phát từ hợp đồng ủy quyền giữa bà Thái Thị Hoàng D, ông Đoàn Thành L với bà Nguyễn Thị Thu T1, theo đó: Bà D, ông L ủy quyền cho bà T1 toàn quyền thay mặt và nhân danh ông L, bà D thực hiện các công việc như: nhận cọc, ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà X tin tưởng đặt cọc cho bà T1 và cho bà T1 vay số tiền nêu trên. Do đó, khi nào bà T1 trả hết tiền cho bà X bao gồm khoản nợ 1.200.000.000 đồng vay bằng tiền mặt và toàn bộ số nợ bà T1 vay bà X thông qua giao dịch chuyển khoản cộng với tiền lãi tương ứng thì bà X mới trả lại bản chính giấy chứng nhận cho bà T1.

*Tại bản tự khai ngày 13/6/2023, biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2023, đơn yêu cầu phản tố ngày 12/7/2023 và trong suốt quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Do có quan hệ quen biết nhau nên ngày 28/7/2021 bà T1 có hỏi vay bà X số tiền 1.200.000.000 đồng, không có thời hạn và không có lãi suất. Để đảm bảo cho khoản vay bà X yêu cầu bà T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất 1364, tờ bản đồ 37, đất tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (phần đất này bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thành L và bà Thái Thị Hoàng D nhưng chưa làm thủ tục sang tên tuy nhiên phía ông L, bà D có làm giấy ủy quyền cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với phần đất trên. Thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 đang làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất). Vì hợp đồng đặt cọc này chỉ là giả cách cho khoản vay 1.200.000.000 đồng nên trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền là qua việc chuyển khoản (do hạn mức

chuyển mỗi lần nên số tiền này bà X chuyển cho bà T1 làm nhiều lần trong ngày 28/7/2021. Tổng cộng bà X chuyển khoản qua cho bà T1 số tiền 1.500.000.000 đồng. Do bà T1 chỉ có nhu cầu vay 1.200.000.000 đồng nên vào lúc 15 giờ 20 phút ngày 28/7/2021 (sau khi bà X chuyển tiền qua) bà T1 đã chuyển trả lại cho bà X số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi chuyển khoản xong bà X yêu cầu bà T1 ký xác nhận là đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà T1 cũng đồng ý.

Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2021 là giả cách nhằm che dấu giao dịch vay mượn giữa bà T1 và bà X chứ thực tế không có giao dịch đặt cọc mua bán đất. Vì vậy, bà X yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh X và bà Nguyễn Thị Thu T1 thì bà T1 đồng ý.

Số tiền mà bà T1 đã trả cho bà X của khoản nợ 1.200.000.000 đồng ngày 28/7/2021 là 1.164.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Ngoài ra bị đơn xác định trả cho nguyên đơn bằng tiền mặt 54.000.000 đồng ngày 26/8/2021; 54.000.000 đồng ngày 11/9/2021; 25.000.000 đồng ngày 30/9/2021; 43.000.000 đồng ngày 14/10/2021; 80.000.000 đồng ngày 03/11/2021. Tổng số tiền bà T1 đã trả cho bà X là 1.640.000.000 đồng cho khoản vay ngày 28/7/2021, số tiền dư ra không phải là tiền lãi mà là tiền cảm ơn của bà X đã cho mượn tiền.

Do bà T1 tin tưởng bà X nên bà T1 cũng không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó với bà X.

Sau khi trả xong số nợ trên, vào ngày 16/11/2021 bà T1 có vay của bà X số tiền 1.000.000.000 đồng. Lúc này do hồ sơ xin chuyển mục đích của bà T1 đối với thửa đất nói trên không thực hiện được, bà T1 đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên bà X yêu cầu bà T1 thực hiện việc ủy quyền qua cho bà X đối với phần đất trên để đảm bảo khoản vay 1.000.000.000 đồng ngày 16/11/2021 thì bà T1 cũng đồng ý. Vì vậy, ngày 16/11/2021, tại Văn phòng C2, bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà X đối với phần đất trên đồng thời giao cho bà X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CH949082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11817 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 13/7/2019. Số tiền 1.000.000.000 đồng này bà X chuyển khoản cho bà T1 3 lần vào ngày 16/11/2021. Bà T1 mượn 1.000.000.000 đồng nhưng khi chuyển khoản bà X chỉ chuyển số tiền 997.500.000 đồng là do khi kết toán khoản vay 1.200.000.000 đồng bà T1 còn nợ lại 2.500.000 đồng trước đó. Ngày 30/11/2021 bà T1 có vay thêm của bà X 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà T1 vay của bà X số tiền 1.100.000.000 đồng.

Số tiền 1.100.000.000 đồng vay ngày 16/11/2021 và 30/11/2021 này bà T1 cũng đã trả dần cho bà X, cụ thể:

- Ngày 18/12/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 30/12/2021 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 5.000.000 đồng; Ngày 18/01/2022 chuyển khoản qua ngân hàng A của bà X số tiền 65.000.000 đồng; Ngày 19/02/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 50.000.000 đồng; Ngày 16/3/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V

của bà X số tiền 50.000.000 đồng; Ngày 31/3/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 15.000.000 đồng; Ngày 25/4/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 65.000.000 đồng; Ngày 15/5/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 100.000.000 đồng; Ngày 19/8/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 07/9/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 17/9/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 40.000.000 đồng; Ngày 21/9/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 10.000.000 đồng; Ngày 27/10/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 30.000.000 đồng; Ngày 04/11/2022 chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 30.000.000 đồng. Ngày 22/11/2022, chuyển khoản qua Ngân hàng V của bà X số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng, bà T1 đã thanh toán cho bà X số tiền 880.000.000 đồng.

Ngày 22/02/2022, bà T1 vay của bà X số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 tháng. Khoản vay này bà T1 đã trả cho bà X hết vào các ngày: Ngày 22/3/2022 chuyển khoản qua ngân hàng A của bà X số tiền 470.000.000 đồng; ngày 14/6/2022 chuyển khoản qua ngân hàng A của bà X số tiền 20.000.000 đồng; ngày 29/9/2022 chuyển khoản qua ngân hàng A của bà X số tiền 10.000.000 đồng. Như vậy, hiện tại bà T1 chỉ còn nợ lại của bà X số tiền: 220.000.000 đồng.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu bà T1 trả số tiền 1.963.586.000 đồng thì bà T1 không đồng ý. Bà T1 đồng ý hoàn trả cho bà X số tiền còn nợ là 220.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tại thời điểm khởi kiện. Bà T1 có yêu cầu phản tố yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 16/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Thanh X được ký tại Văn phòng C2 số công chứng 013723 quyền số 28/2021 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh X trả lại cho bà T1 bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH949082, số vào sổ cấp GCN: CS11817 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 13/7/2019.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2023 ông Vũ Ngọc T2 trình bày:* Ông T2 và bà T1 kết hôn năm 1997 nhưng đến năm 2015 thì ông T2, bà T1 sống ly thân nên quan hệ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh X và bà Nguyễn Thị Thu T1 ông T2 không biết và cũng không có liên hệ gì. Hiện nay ông T2, bà T1 đang làm thủ tục ly hôn tại Tòa án. Ông T2 đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Tại văn bản số 264/2023/CV-VPCC ngày 09/8/2023, Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, Văn phòng C2 tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa: bên ủy quyền bà Thái Thị Hoàng D, cùng với chồng là ông Đoàn Thành L, đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 013492, quyền số 21TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn

phòng C2 chứng nhận ngày 02/10/2020 và bên được ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thanh X, đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1364, tờ bản đồ số 37 diện tích 1.177, 6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH949082 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11817) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/07/2017, đăng kí biến động lần cuối ngày 13/07/2019.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng C2 đã kiểm tra hồ sơ pháp lý, giấy tờ nhân thân, nội dung hợp đồng ủy quyền, năng lực hành vi dân sự, tình trạng nhận thức của các bên đáp ứng đầy đủ các điều kiện giao kết hợp đồng ủy quyền, các bên đã đọc và đồng ý nội dung hợp đồng ủy quyền, công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng ủy quyền, ý nghĩa và hậu quả pháp lý khi giao kết hợp đồng ủy quyền cho các bên nghe, các bên đã hiểu và đồng ý nên công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 013723, quyền số 28/2021TP/CC-SCC-HĐGD ngày 16/11/2021. Văn phòng C2 khẳng định đã thực hiện đúng quy định pháp luật, trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố D xét xử tại Bản án số 127/2023/DS-ST đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X và bà Nguyễn Thị Thu T1 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 213.256.000 đồng khoản vay ngày 28/7/2021 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2021 trong đó: tiền gốc 167.089.000 đồng và tiền lãi 46.167.000 đồng.

Kể từ ngày 21/9/2023 nếu bị đơn chậm thanh toán còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất 15%/năm đối với tiền phải thanh toán của khoản vay ngày 28/7/2021 tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T1 trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 226.864.000 đồng khoản vay chuyển khoản ngày 16/11/2021, 30/11/2021 và 22/02/2022 trong đó: tiền gốc 220.000.000đ và tiền lãi 6.864.000đ.

Kể từ ngày 21/9/2023 nếu bị đơn chậm thanh toán còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền phải thanh toán cho các khoản vay ngày 16/11/2021, 30/11/2021 và 22/02/2022 tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 013723, quyền số 28/2021/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2021 giữa ông Đoàn Thành L, bà Thái Thị Hoàng D do bà Nguyễn Thị Thu T1 làm đại diện và bà Nguyễn Thị Thanh X tại Văn phòng C2 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh X trả cho bà Nguyễn Thị Thu T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH949082, số vào sổ cấp GCN CS11817 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 13/7/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc đưa thiếu ông Luyện Ngọc C tham gia tố tụng với tư cách người liên quan nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, trường hợp không chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận khoản tiền bà X cho bà T1 vay bằng tiền mặt 1.200.000.000 đồng vào ngày 28/7/2021 và kháng cáo cho rằng toà án cấp sơ thẩm không tính lãi đối với các khoản vay bằng chuyển khoản là không đúng quy định, không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Thành L, bà Thái Thị Hoàng D.

Ý kiến người đại diện ủy quyền của bị đơn: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà X không cung cấp chứng cứ là ông Luyện Ngọc C đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1, ông C đã giao số tiền cọc 1.500.000.000đ cho bà X nhưng bà X không giao trả lại cho bà T1 mà thực hiện khấu trừ nợ vay.

Xét thấy tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để đánh giá toàn diện vụ án. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 20/9/2023, giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Đoàn Thành L và bà Thái Thị Hoàng D đã được Tòa án thông báo thời gian, địa điểm xét xử trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng vẫn không có mặt để tham gia phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông L, bà D.

[2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc đưa thiếu ông Luyện Ngọc C tham gia tố tụng với tư cách người liên quan vì khi bà T1 không trả nợ theo cam kết thì bà X đã bán đất mà bà X nhận đặt cọc chuyển nhượng của bà T1 cho ông C, đã giao bản chính sổ đỏ cho ông C. Bà X có nhắn tin thông báo cho bà T1 biết sự việc bán đất nhưng bà T1 không yêu cầu Tòa án đưa ông C vào tham gia tố tụng. Bà X không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc trả lại cho bà T1 sổ đỏ đứng tên vợ chồng ông L.

Xét bà Thái Thị Hoàng D, ông Đoàn Thành L là chủ sử dụng đất diện tích 1.177,6m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH949082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS11817 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 13/7/2019. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2020 được Văn phòng C3 cùng ngày thì bà D, ông L uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thu T1 có toàn quyền thay mặt bà D, ông L thực hiện tất cả các quyền của người sử dụng đất. Để thực hiện hợp đồng, bà D, ông L đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà T1 quản lý.

Ngày 28/7/2021, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên cho bà X. Theo Biên bản thoả thuận và nhận đặt cọc ngày 10/5/2023 do bà X cung cấp có nội dung bà X đã chuyển nhượng cho ông Luyện Văn C1 phần đất diện tích 1.177,6m<sup>2</sup> với giá 3.000.000.000 đồng, ông C1 đã đặt cọc cho bà X số tiền 1.500.000.000 đồng, còn bà X giao cho ông C1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo Vi bằng do bà X cung cấp được đại diện bị đơn thừa nhận thể hiện bà X đã nhắn tin thông báo cho bà T1 biết sự việc bà bán đất. Tuy nhiên, các bên không trình bày và cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm các chứng cứ về việc chuyển nhượng đất cho ông C1, không đề nghị Tòa án đưa ông Luyện Ngọc C tham gia tố tụng với tư cách người liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH949082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11817 (bút lục số 10) mà không yêu cầu đương sự cung cấp bản sao hoặc bản chính để đối chiếu.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 yêu cầu bà X trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH949082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11817 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/7/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 13/7/2019 nhưng hiện nay ông C đang giữ bản chính văn bản này nên không thể thi hành án được. Đồng thời, vụ án có liên quan chặt chẽ đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C nên việc không đưa ông C tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.



[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tính lãi của các khoản vay ngày 16/11/2021, 30/11/2021 và 22/02/2022 (với tổng số tiền vay 1.597.500.000 đồng), yêu cầu tính lãi suất 20%/năm đối với ba khoản vay trên và thời hạn vay hai bên có thoả thuận kỳ hạn 6 tháng. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xác định khoản vay này không có kỳ hạn, không có lãi suất.

Đại diện bị đơn thừa nhận bà T1 ngoài việc trả tiền nợ gốc còn đưa thêm cho bà H bằng tiền mặt lâu lâu một lần, mỗi lần vài triệu đồng nhưng cho rằng việc trả thêm là tiền cảm ơn, biết điều mà không phải trả lãi. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cung cấp thêm được Vi bằng số 72/2024/VB-TPLDA ngày 29/01/2024 của Văn phòng T3 lập ngày 29/11/2024 thể hiện bà T1 có nhắn tin zalo cho bà X trao đổi việc trả tiền lời (lãi) vào các ngày 23/6/2022, 23/7/2022 và ngày 9/9/2022 nhưng không nói cụ thể trả lãi với số tiền, mức lãi suất bao nhiêu. Theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp các bên có thoả thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ*”. Vì vậy, có thể xác định việc bà X cho bà T1 vay tiền là có lãi suất nhưng hai bên có tranh chấp về lãi vay. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng không có chứng cứ là chưa xem xét đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn kháng cáo về tiền lãi là có cơ sở để xem xét.

[4] Từ những phân tích chứng cứ nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh X không phải chịu, Chi cục Thi hành án thành phố D hoàn trả lại cho bà X tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006794 ngày 25/9/2023.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố D;
- Chi cục Thi hành án thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

**Phan Trí Dũng**