

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 125/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 6 - 2024

V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản và
tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
ủy quyền, đặt cọc, tặng cho QSDĐ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Nhum

Ông Lê Quang Ninh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc: “Tranh chấp kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng vay tài sản, ủy quyền, đặt cọc, tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐ-PT ngày 01/11/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Nhật M, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 06, ấp Phú Lạc, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- **Bị đơn:** Bà Văn Thị L, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 04, ấp X, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Phạm Thị Phương Th, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 06, ấp Phú Lạc, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

3. Ông Phan Công C , sinh năm 1991 (vắng mặt)
Cùng HKTT: Tổ 04, ấp X, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Hiện cư trú:
ấp T, xã L, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

4. Ông Phan Công Đ , sinh năm 1964 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 04, ấp X, xã Th, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- *Người làm chứng:*

Bà Nguyễn Thị Thùy Dung, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, ấp T, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Văn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn Ông Huỳnh Nhật M và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Trước đây, Bà Văn Thị L đã dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L, bảo lãnh với hình thức “Hợp đồng ủy quyền” toàn quyền thửa đất trên cho ông Hoắc Chí Kiên sử dụng nhằm bảo đảm nghĩa vụ thanh toán nợ để ông K cho vợ chồng con trai bà L là Phan Công C và con dâu là Trần Thị Mộng T vay số tiền 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) làm ăn. Đến hạn thanh toán, để có tiền trả nợ gốc và lãi cho ông K, bà T đã nhờ ông Tài giới thiệu vay tiền của bà Thanh.

Do đó, vào sáng ngày 27/6/2022, theo lời hẹn của bà T, ông M chở bà Th đến văn phòng công chứng Vũ Thị Lan để ký kết hợp đồng ủy quyền, bà T hứa sẽ thế chấp thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L, để vay của bà Th số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), tuy nhiên khi đến văn phòng công chứng Vũ Thị Lan, thì bà T nói phải chiều ông K mới ra được (ông K là người đang được bà L ký ủy quyền mảnh đất trên, phải đợi ông K ra ký hủy hợp đồng ủy quyền cùng bà L, thì hợp đồng ủy quyền của bà Th và bà L mới được ký kết), nên hẹn lại buổi chiều. Chiều ngày 27/6/2022, ông M đến Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan để thực hiện xong hợp đồng ủy quyền nêu trên, khi đến Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan có bà T, bà L và ông K. Tại đây, bà T yêu cầu ông M chuyển 2.472.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu đồng), cho ông K để thanh toán nợ của gia đình bà T và để ông K ký hủy hợp đồng ủy quyền

mảnh đất trên, sau khi thực hiện xong, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho Bà Phạm Thị Phương Th toàn quyền định đoạt các quyền tài sản liên quan đến mảnh đất trên, đồng thời ông M đã chuyển khoản cho bà T vào tài khoản đứng tên Trần Thị Mộng T số tiền 159.400.000đ (Một trăm năm mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng) sau khi trừ đi 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) phí công chứng và 168.000.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) tiền lãi phải trả trước 01 tháng mà đôi bên đã thỏa thuận. Đồng thời, trước đó, bà T có vay của ông Huỳnh Tấn Tài số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bà T vay bà Th thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để trả cho ông Tài, cộng với tổng số tiền mượn ngày 27/6/2022, bà T thừa nhận vay của bà Th tổng số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng)

Việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 giữa bà L và bà Th là nhằm mục đích bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền mà bà Th cho bà T vay, tại thời điểm ký ủy quyền về mặt ý chí, bà L là người đã dùng tài sản của mình, đứng ra “bảo lãnh” cho con dâu là bà T vay tiền, việc ký ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện, bà L có đơn đề nghị công chứng. Trước khi văn phòng công chứng cho bà L ký vào hợp đồng ủy quyền đã giải thích đầy đủ về nội dung và giá trị pháp lý của hợp đồng, bà L tự nguyện ký tên, điểm chỉ, không có ai ép buộc, khi ông M giao tiền cho bà T, bà L đang có mặt tại đó. Sau khi thực hiện xong thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền giữa Bà Phạm Thị Phương Th và Bà Văn Thị L, Văn phòng công chứng giao hợp đồng ủy quyền cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bà Văn Thị L cho ông M và bà Thanh.

Một thời gian sau, do có nhiều thông tin liên quan đến việc bà T dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả để thực hiện các giao dịch dân sự, lo ngại cho khả năng trả nợ, cũng như thấy bà L tuổi cao, sức khỏe không ổn định, nên phía ông M và bà Th đã liên hệ lại với bên phía bà L nhằm mục đích thỏa thuận lại thời hạn trả nợ, rút ngắn thời gian thanh toán. Nên vào ngày 14/7/2022, ông M cùng bà Th vào nhà bà L để thỏa thuận với bà L và bà T, nhưng thời điểm này bà T đã bỏ đi đâu không có nhà, chỉ có bà L ở nhà, sau khi thỏa thuận xong, bà L đồng ý xin 02 tháng thu xếp trả nợ, nên đôi bên thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng thể hiện cụ thể trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 14/7/2022 đến ngày 14/9/2022, bà L có quyền bán lại cho bên thứ 2 tài sản là thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước để thanh toán cho bà Th số tiền 3.248.000.000đ (Ba tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu đồng) gồm cả tiền vay gốc và tiền lãi, nếu hết thời hạn trên mà không thực hiện được thì bà Th có quyền sang sổ. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, có mặt Ông Phan Công Đ chồng bà L, bà Dung con gái bà L, chồng bà L là ông Định còn lấy hợp đồng và đọc kỹ nội dung, hoàn toàn không có ý kiến gì, bà L cũng tự nguyện ký vào hợp đồng.

Khi hết thời hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022, đến ngày 14/9/2022, bà L và gia đình bà L không ai có ý kiến hay liên lạc gì với gia đình ông M, nên theo như thỏa thuận bà Th đã thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước cho ông M, ông M đã đăng ký biến động và được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động công nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022. Tuy nhiên, sau đó, khi ông M liên hệ bà L để yêu cầu bà bàn giao nhà và đất thì bà L không đồng ý, nên đã liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, trình bày với địa phương nhờ liên hệ với gia đình bà L để giải quyết, nhưng vợ chồng ông Định, bà L đều không hợp tác.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Văn Thị L phải bàn giao thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho Ông Huỳnh Nhật M.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 04/7/2023 và tại phiên tòa: Ông M bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Trường hợp Bà Văn Thị L không giao thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho Ông Huỳnh Nhật M, thì yêu cầu Tòa án buộc Bà Văn Thị L, Bà Trần Thị Mộng T và Ông Phan Công C có nghĩa vụ liên đới trả cho gia đình ông M và bà Th số tiền nợ gốc là 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) cùng khoản tiền lãi suất 1% tháng, tính từ ngày 27/7/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Bị đơn Bà Văn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L thống nhất trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bà Văn Thị L có 01 mảnh đất thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, sổ vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018. Mảnh đất này gia đình bà L nhận chuyển nhượng lại từ năm 1995 của bà Nguyễn Thị Chương (hiện bà Chương đi đâu, làm gì gia đình không biết) diện tích lúc nhận chuyển nhượng là 1942m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1997, sau này bà L có tách ra cho con trai một phần diện tích (ngang 10m sau khoảng 36m), và chuyển nhượng lại cho ông Dương Văn Thành, sinh năm 1958 thêm 5m, nên được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 sau khi bán cho ông Thành, diện tích còn lại hiện gia đình đang sử dụng là 1188.2m², trên đất gia đình đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố, có trồng cây ăn trái và trồng tiêu. Theo bà L đây là tài sản chung của bà L và chồng Ông Phan Công Đ, sinh năm 1964

Sáng ngày 27/6/2022, con dâu bà L tên Trần Thị Mộng Tuyền, có cầm 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Mộng Tuyền, nói

với bà L là ra ký giúp con dâu một hợp đồng ủy quyền để vay số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), bà T nói để để nói chuyện với bên vay, đã ký chuyển nhượng cho bà L mảnh đất đứng tên bà T , nên mới nhờ bà L ra ký ủy quyền để vay tiền. Bà L tin tưởng con dâu, nên đã đi theo con dâu tới Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan, khi đến văn phòng công chứng, có một người phụ nữ không biết là ai, sau đó bà T dẫn bà L vào ký hợp đồng công chứng, mà bản thân bà L không hề biết nội dung cụ thể trên hợp đồng công chứng viết gì, chỉ tin tưởng con nên ký vào. Sau này bà L mới biết bị bà T đánh tráo và đã giao sổ thật thửa đất do bà L đứng tên cho bà Thanh, ông M .

Bà L trình bày không hề biết việc giao dịch vay mượn giữa bà T và bà Th cụ thể như thế nào, chỉ biết bà T nói vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng), tuy nhiên việc giao nhận tiền cụ thể như thế nào bà L không biết, cũng chưa bao giờ nghe tới số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng).

Sau đó một thời gian, vào ngày 14/7/2022, ông M cùng bà Th và 02 người đàn ông khác, đến nhà bà L nói chuyện, ông M nói nhà bà L đã tới hạn phải đóng tiền lời mà không đóng, không trả tiền thì bây giờ ông M tự sang tên Giấy chứng nhận được, nên yêu cầu gia đình thương lượng, không được ông M sẽ tự sang tên. Do bối rối, nên bà L và gia đình (thời điểm đó có mặt cả ông Định chồng bà L và bà Dung con gái bà L) đã xin ông M thương lượng lại, kéo dài thời gian, ban đầu ông M cho 01 tháng, bán lại tài sản thanh toán cho ông M , gia đình bà L xin 02 tháng, ông M đồng ý, với thỏa thuận 02 tháng thay vì 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng) phải ký thành 3.248.000.000đ (Ba tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu đồng), tại thời điểm này, không biết thực tế như thế nào và cũng muốn có thêm thời gian thu xếp nên bà L đã đồng ý ký. Tuy nhiên, sau đó, gia đình có tìm hiểu, được biết bà L không hề biết gì về khoản vay trên, đây là khoản vay giữa bà T và bà Thanh. Vì vậy, nay nếu bà Th muốn yêu cầu thanh toán khoản nợ trên thì phải khởi kiện bà T và ông C , hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà Th và bà L là do bà L bị lừa dối, hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2023 là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu, do đó kéo theo hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2023 cũng không có hiệu lực. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022, hủy hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2022, buộc ông M phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản là thửa đất số 507, tờ bản đồ 27 lại cho Bà Văn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Phương Th trình bày:

Vào ngày 27/6/2022, theo lời hẹn của bà T , bà Th đến Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan để ký kết hợp đồng ủy quyền, bà T hứa sẽ thế chấp thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L, để cho bà Tuyên vay số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện việc vay mượn và ký hợp đồng ủy quyền, con bà Th là Huỳnh Nhật Minh đã chuyển khoản 2.472.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu đồng) cho ông K theo ý kiến của bên vay bà T, để gia đình bà T thanh toán nợ cho ông K, để ông K ký hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên, sau khi thực hiện xong, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Th toàn quyền định đoạt các quyền tài sản liên quan đến mảnh đất trên.

Ngoài ra, ông M đã trực tiếp chuyển khoản cho bà T số tiền 159.400.000đ (Một trăm năm mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng) sau khi trừ đi 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) phí công chứng và 168.000.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) tiền lãi theo thỏa thuận phải trả trước 01 tháng.

Việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 giữa bà L và bà Th là nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền mà bà T vay của bà Thanh, cụ thể là bà L đồng ý là người đứng ra “bảo lãnh” cho con dâu bà T vay tiền bằng quyền tài sản là quyền sử dụng đất do bà L đứng tên. Tại thời điểm văn phòng công chứng ký công chứng hợp đồng ủy quyền Công chứng viên đã giải thích đầy đủ cho bà L nghe về nội dung và giá trị pháp lý của hợp đồng, bà L tự nguyện ký tên, điểm chỉ, không có ai ép buộc.. Nên không thể có chuyện bà L không biết gì về nội dung ủy quyền mà vẫn ký tên.

Giữa bà Th và bà L không trực tiếp ký kết hợp đồng vay tiền số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) nào cả, đây là số tiền bà T (con dâu bà L) vay, nhưng bà L là người đứng ra ký thế chấp thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đứng tên Bà Văn Thị L để “bảo lãnh” cho bà T vay tiền. Việc này được thể hiện rõ bằng hành vi và ý chí của bà L khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà Th được toàn quyền định đoạt đối với mảnh đất đứng tên bà L, nên không hề có hành vi lừa dối như bà L trình bày.

Đối với khoản tiền vay 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), bà Th yêu cầu Tòa án xem xét buộc bên bà T và bà L có nghĩa vụ liên đới trả nợ số tiền trên cho bà Thanh, cộng tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Trường hợp, bên bà L, bà T trả lại số tiền trên bà Th đồng ý để ông M ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho bà L, hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nếu không, xét thấy hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho giữa bà Th và Huỳnh Nhật Minh ngày 24/9/2022, là hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật đề nghị Tòa án xem xét công nhận, buộc bà L bàn giao nhà và đất cho ông M theo yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Công Đ trình bày:

Thống nhất lời trình bày với bà L. Việc vay mượn giữa bà T và bà

Thanh, ông Định hoàn toàn không biết, nên không thể bắt gia đình ông Định chịu trách nhiệm thay cho bà T. Ông Định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tất cả các giao dịch do bà L thực hiện là do bị lừa dối vì tin tưởng con cái. Nên đề nghị Tòa án xác minh cụ thể, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Mộng T trình bày:

Việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 giữa mẹ chồng bà T là Bà Văn Thị L và Bà Phạm Thị Phương Th tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan, xuất phát từ việc vợ chồng bà T làm ăn thua lỗ, nợ nần nhiều nơi, nên cần vay tiền để trang trải. Bà Văn Thị L đồng ý cho vợ chồng bà T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L để thế chấp vay tiền. Ban đầu là vay của ông Hoắc Chí Kiên số tiền 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng), ông K yêu cầu gia đình bà T phải có tài sản thế chấp, nên bà L đồng ý ký ủy quyền toàn quyền định đoạt mảnh đất trên cho ông K, tuy nhiên vì khi vay của ông K đến khi tiền lời cộng với tiền gốc lên tới gần 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), ông K nói nếu gia đình bà T không thanh toán nợ, ông K sẽ thanh lý đất. Do đó, để không bị thanh lý đất, bà T có hỏi ông Tài vay tiền, thì ông Tài giới thiệu bà Th để bà T vay tiền.

Khi có chỗ vay để trả tiền cho ông K, bà T có về nói chuyện với chồng ông C, ông C có nói chuyện với bà L, bà L đồng ý ra ký ủy quyền để vay tiền, lúc đầu bà L sợ mất đất cũng hỏi ký giấy tay được không, nhưng bên bà Th không đồng ý. Sau đó, bà L đồng ý ra ký ủy quyền vào ngày 27/6/2022 cho Bà Phạm Thị Phương Th để “bảo lãnh” nghĩa vụ thanh toán cho bà T và ông C khi vay tiền. Cụ thể: vào ngày 26/6/2022, bà T và Bà Văn Thị L cùng ra văn phòng công chứng Vũ Thị Lan để làm hồ sơ ủy quyền, nhưng Văn phòng công chứng báo chưa làm kịp hồ sơ vì giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L hết hạn phải làm lại. Vì vậy, bà T và bà L về Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú làm lại giấy xác nhận tình trạng hôn nhân cho bà L, đến sáng ngày 27/6/2022 thì lấy được giấy, mang lên Văn phòng công chứng làm hồ sơ. Đến chiều 27/6/2022, bà T cùng bà L đến Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt đối với mảnh đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại, ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L, cho Bà Phạm Thị Phương Th.

Việc ký kết hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích để “bảo lãnh” vợ chồng bà T vay tiền của bà Thanh, số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng). Tại văn phòng công chứng bà T có viết “giấy vay tiền” bằng tay với Bà

Phạm Thị Phương Th , số tiền trong giấy ghi 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), nhưng thực tế bà T có mượn thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) do ông Tài đưa cho bà T trước đó, trong giấy ghi sai ngày lập giấy vay vào 27/7/2022, là do sai sót nhầm lẫn của bà T khi viết giấy, thực tế giấy vay được viết vào ngày 27/6/2022 cùng ngày bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà Thanh. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với bà Thanh, bà L biết rõ nội dung được ký kết, Công chứng viên đọc rõ nội dung của hợp đồng ủy quyền cho bà L được biết trước khi ký. Việc chuyển tiền cụ thể tuy bà L không biết, nhưng bà L biết là ký ủy quyền để vay tiền, có tiền trả cho ông K và đưa lại sổ qua bên này cho bà Thanh. Hơn nữa, đây không phải lần đầu bà L đồng ý ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất đứng tên bà L để “bảo lãnh” cho vợ chồng bà T , ông C vay tiền, trước đó cũng đã ký hợp đồng ủy quyền tương tự cho ông K để vay tiền. Số tiền vay và phải trả ông K bà L biết rõ.

Đến ngày 14/7/2022, bà Th và anh Tài có lên bà L thỏa thuận xem khi nào thì trả được nợ, thời hạn cụ thể như thế nào. Lúc đó, bà T không ở nhà, chỉ biết sự việc, vì ông Tài có quay video gửi lên cho bà T . Được biết lúc đó bà L đã đồng ý thỏa thuận theo phương án xin thêm 02 tháng sắp xếp, bán lại nhà đất cho người khác để thanh toán nợ cho bà Thanh, nên mới đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thanh.

Nay Ông Huỳnh Nhật M khởi kiện Bà Văn Thị L yêu cầu Tòa án buộc Bà Văn Thị L phải bàn giao thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho ông Huỳnh Minh Nhật. Bà T thừa nhận có vay của Bà Phạm Thị Phương Th số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), đây là nợ chung của bà T và chồng ông C , việc vay mượn này bà L cũng biết rõ, nhưng nay bà T mong muốn bên bà Th và anh Minh cho gia đình có thời gian sắp xếp để thanh toán nợ, giữ lại tài sản nhà cửa cho cha mẹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Công C vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày trình bày:

Trước đó, do vợ ông C , bà T có quen biết với anh Hoắc Chí Kiên (vì cùng là người đi làm đất – mua bán đất đai), nên đã vay của anh Kiên 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng), sau này tiền lãi lên gần 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), việc vay mượn này cũng được ký bảo đảm bằng hình thức hợp đồng ủy quyền mảnh đất của Bà Văn Thị L cho ông Hoắc Chí Kiên.

Sau khi đến hạn vay, ông K đòi tiền, nếu gia đình ông C không thanh toán nợ thì ông K sẽ thanh lý đất, nên phải vay tiền từ bà Th để thanh toán cho ông K , các giao dịch vay tiền, ủy quyền trên tuy ông C không trực tiếp tham gia nhưng đều biết. Việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 giữa mẹ của ông C - Bà Văn Thị L và Bà Phạm Thị Phương Th tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan, ông C không trực tiếp có mặt nhưng có biết, xuất

phát từ việc vợ chồng ông C làm ăn thua lỗ, nợ nần nhiều nơi, nên cần vay tiền để trang trải và mẹ của ông C là Bà Văn Thị L đồng ý cho vợ chồng ông C mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L để vay tiền, nên đã đồng ý ra ký ủy quyền (nhằm bảo lãnh) cho vợ chồng ông C vay tiền của bà Thanh. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với bà Thanh, bà L biết rõ nội dung được ký kết, vì trước đó vợ chồng ông C đã nói chuyện với bà L về việc cần vay tiền để trang trải nợ nần, bà L đã đồng ý đứng ra dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông C. Tất cả việc chuyển khoản nhận tiền do bà T là người trực tiếp tham gia, nhưng ông C đồng ý với ý chí của bà T khi thực hiện việc vay mượn tiền trên.

Ông C thừa nhận vợ chồng ông bà có vay của Bà Phạm Thị Phương Th số tiền 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), việc vay mượn này bà L biết rõ, ông C đồng ý trả số tiền vay 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) cho bà Thanh, nhưng hiện hoàn cảnh của vợ chồng ông đang khó khăn, mong muốn bên bà Th và ông M cho gia đình có thời gian sắp xếp để thanh toán nợ, vì thực tế đây là việc vay mượn tiền của vợ chồng ông bà với bà Thanh, bà L không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà Thanh, chỉ là thương con nên giúp đỡ, ký ủy quyền bằng tài sản của mình để bảo đảm cho vợ chồng ông vay tiền, do đó, bên ông C không mong muốn giao nhà và đất trên.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy Dung trình bày ý kiến:

Việc vay mượn của bà T và bà Thanh, bà Dung không biết; Việc mẹ bà là Bà Văn Thị L đi ký hợp đồng ủy quyền cho Bà Phạm Thị Phương Th quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất (nhà) tọa lạc tại, ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L, bà Dung cũng không biết, nên bà Dung không có ý kiến gì. Khi ông M tới nhà để thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng (bản chất là chốt nợ và tiền lời phát sinh), thì phía ông M chỉ nói nếu không trả, không ký thì ông M cũng tự bán được tài sản này, nên bà L mới phải ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Bà Dung đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Nhật M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia với bên nguyên đơn Bà Phạm Thị Phương Th.

1.1 Buộc Bà Trần Thị Mộng T, Ông Phan Công C và Bà Văn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Bà Phạm Thị Phương Th số tiền vay 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh 314.000.000đ (Ba trăm mười bốn triệu đồng), tổng số tiền phải thanh toán: 3.214.000.000đ (Ba tỷ hai trăm mười bốn triệu đồng).

Trường hợp, bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, cần phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 để thi hành án, thì Ông Huỳnh Nhật M và Bà Phạm Thị Phương Th được ưu tiên thanh toán.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nghĩa vụ của bên vay và bên thế chấp tài sản nếu xảy ra tranh chấp thì người có quyền sở hữu chung đối với tài sản này, Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại khoản 12 Điều 26; khoản 9 Điều 27 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 74 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1.2 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2022 vô hiệu, buộc Ông Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018, tặng cho và được cập nhật biến động công nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 cho Ông Huỳnh Nhật M lại cho Bà Văn Thị L.

Hủy cập nhật biến động ngày 12/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước từ tên Bà Văn Thị L sang tên Ông Huỳnh Nhật M tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/5/2018.

Buộc Ông Huỳnh Nhật M phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L cho Bà Văn Thị L. Trong trường hợp Ông Huỳnh Nhật M không giao trả cho Bà Văn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 thì Bà Văn Thị L có quyền liên hệ cơ quan

quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước để hủy cập nhật biến động ngày 12/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước từ tên Bà Văn Thị L sang tên Ông Huỳnh Nhật M tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21/8/2023, bị đơn Văn Thị Lễ nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Bà Văn Thị L phải bàn giao thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho Ông Huỳnh Nhật M . Trường hợp Bà Văn Thị L không bàn giao thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho Ông Huỳnh Nhật M thì yêu cầu Tòa án buộc Bà Văn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại cùng Bà Trần Thị Mộng T , Ông Phan Công C cho bà Thanh, ông M số tiền vay 2.900.000.000đ cùng lãi suất 1%/tháng từ ngày 27/7/2022 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là Bà Văn Thị L, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Phương Thanh với Ông Huỳnh Nhật M vào ngày 24/9/2022, buộc ông M phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản là thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27 lại cho Bà Văn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Bà Văn Thị L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Bà Văn Thị L thay đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Văn Thị L giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Văn Thị L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà L , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Xuất phát từ tranh chấp giữa hợp đồng vay tài sản giữa Bà Trần Thị Mộng T và Bà Phạm Thị Phương Th đối với số tiền 2.900.000.000 đồng. Về hợp đồng vay và số tiền vay giữa bà T và bà Thanh, do ông M (con trai bà Thanh) thực hiện việc chuyển khoản, được các bên thừa nhận, phù hợp với chứng cứ và lời khai người làm chứng về thời gian, quá trình thực hiện. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định đây là sự thật các đương sự không phải chứng minh.

Đề bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán số tiền vay của bà T , ngày 27/6/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan bà L đã ký kết hợp đồng ủy quyền, giao cho bà Th toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất đứng tên bà L thời hạn ủy quyền 10 năm. Bà L thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền vào ngày 27/6/2022 với bà Th để bảo đảm cho bà T vay tiền. Tuy nhiên, bà L trình bày bà không biết là ký ủy quyền bằng tài sản của bà L , khi ký bà bị lừa dối và cũng không biết số tiền mình bảo lãnh cho bà T vay là 2.900.000.000 đồng, bà chỉ nghe bà T nói vay 250.000.000 đồng nên bà chỉ xác định bảo lãnh trên giá trị khoản vay là 250.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ký ngày 27/6/2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan (Bút lục số 11,12,13,14,15) và Công văn số 02/CV-VPCCVTL ngày 11/01/2023 (Bút lục số 115) và tài liệu của Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan cung cấp chứng minh: Bà L biết rõ nội dung của hợp đồng ủy quyền mình đang ký: bà L có phiếu yêu cầu công chứng đề nghị công chứng viên công chứng hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công chứng viên soạn thảo hợp đồng, các bên đọc bản thảo và tiến hành ký trước mặt Công chứng viên.

Mặt khác, căn cứ lời khai của những người làm chứng gồm ông Hoắc Chí Kiên, ông Huỳnh Tấn Tài, Ông Phan Công C (con trai bà L), Bà Trần Thị Mộng T (con dâu bà L), phù hợp các tài liệu đã thu thập được, chứng minh bà L biết rõ việc vay mượn tiền của bà Th và bà T , đối với số tiền 2.900.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên Tòa án xác định việc bà L trình bày bà ký hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 bị lừa dối, không biết rõ nội dung đã ký hợp đồng ủy quyền với bà Th là ủy quyền cho bà Th định đoạt quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L là không có căn cứ vì Hợp đồng ủy quyền được lập dựa trên ý chí tự nguyện của các bên, được công chứng viên công chứng theo quy định, nên có giá trị pháp luật. Do vậy, việc bà L ký hợp đồng ủy quyền dùng tài sản của mình nhằm “bảo lãnh” cho bà T và ông C vay tiền của bà Th là có căn cứ.

Do vậy, đối với lời trình bày của bà L chỉ bảo lãnh đối với việc bà T vay số tiền 250.000.000 đồng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định bà L ký hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2022 ủy quyền cho bà Th để bảo lãnh cho bà T vay bà Th số tiền 2.900.000.000 đồng.

[2.2] Đối với hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2022 tại nhà bà L, căn cứ lời khai của bà Thanh, ông M, bà L đều thống nhất thừa nhận, không có giao dịch đặt cọc nào được thực hiện với tư cách là một hợp đồng độc lập bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây chỉ là hình thức bên bà Th và ông M chốt lại số tiền nợ gốc và lãi mà bên bà L có nghĩa vụ thanh toán vì đã bảo lãnh cho bà T vay tiền. Bản chất nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà T và bà Thanh, có đảm bảo bằng tài sản của bà L. Nên xác định hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 giữa Bà Văn Thị L và Bà Phạm Thị Phương Th vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Đối với hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2022 được bà Th ký kết với Ông Huỳnh Nhật M, xét khi thực hiện việc ký kết hợp đồng tặng cho bà Thanh, ông M biết rõ tình trạng tài sản đang tặng cho. Cụ thể tài sản là đối tượng của hợp đồng tặng cho là quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, sổ vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L hiện vẫn do bà L trực tiếp quản lý sử dụng. Tài sản trên tuy được bà L sử dụng để “bảo lãnh” cho nghĩa vụ thanh toán tiền vay của bà T, nhưng chưa được xử lý theo quy định. Mặt khác, bên nhận tặng cho ông M biết rõ việc tại thời điểm ông M nhận tặng cho tài sản, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L và gia đình đang làm ăn, sinh sống trên đất, khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất bà Th và ông M không tiến hành giao đất và tài sản gắn liền với đất trên thực tế. Từ đó xác định, việc bà Th định đoạt quyền tài sản, tặng cho ông M quyền sử dụng đất đứng tên bà L, được thực hiện theo trình tự thủ tục hợp pháp, nhưng không ngay tình, nên không có hiệu lực.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Phương Th buộc Bà Trần Thị Mộng T, Ông Phan Công C và Bà

Văn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Bà Phạm Thị Phương Th số tiền vay 2.900.000.000 đồng và tiền lãi 314.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Văn Thị L về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho ngày 14/9/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc Ông Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27 trả lại cho Bà Văn Thị L.

Hội đồng xét xử, xét thấy: Như đã phân tích tại mục [2.2] hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 giữa bà L và bà Th là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự và phân tích tại [2.3] việc bà Th định đoạt quyền tài sản, tặng cho ông M quyền sử dụng đất đứng tên bà L, được thực hiện theo trình tự thủ tục hợp pháp nhưng không ngay tình nên không có hiệu lực.

Do vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Văn Thị L tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho ngày 14/9/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc Ông Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, sổ vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018, tặng cho và được cập nhật biến động công nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 cho Ông Huỳnh Nhật M lại cho Bà Văn Thị L.

Như vậy, việc bị đơn Bà Văn Thị L kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, kháng cáo của bà L không có căn cứ không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Bà Văn Thị L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà L thay đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ một phần bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng thụ lý đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/7/2023 là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Hội đồng xét xử, xét thấy vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên chỉ cần nhắc nhở cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn nộp tiền án phí cho bà L.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Văn Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 328, Điều 335, Điều 342, Điều 385, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 147, khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Nhật M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia với bên nguyên đơn Bà Phạm Thị Phương Th .

1.1 Buộc Bà Trần Thị Mộng T , Ông Phan Công C và Bà Văn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Bà Phạm Thị Phương Th số tiền vay 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh 314.000.000đ (Ba trăm mười bốn triệu đồng), tổng số tiền phải thanh toán: 3.214.000.000đ (Ba tỷ hai trăm mười bốn triệu đồng).

Trường hợp, bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, cần phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, sổ vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 để thi hành án, thì Ông Huỳnh Nhật M và Bà Phạm Thị Phương Th được ưu tiên thanh toán.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nghĩa vụ của bên vay và bên thế chấp tài sản nếu xảy ra tranh chấp thì người có quyền sở hữu chung đối với tài sản này, Chấp hành viên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự được quy định tại khoản 12 Điều 26;

khoản 9 Điều 27 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 74 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 và hợp đồng tặng cho ngày 24/9/2022 vô hiệu, buộc Ông Huỳnh Nhật M có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ bản đồ số 27, diện tích 1188.2m² cùng tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại ấp Thanh Xuân, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018, tặng cho và được cập nhật biến động công nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 cho Ông Huỳnh Nhật M lại cho Bà Văn Thị L.

Hủy cập nhật biến động ngày 12/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước từ tên Bà Văn Thị L sang tên Ông Huỳnh Nhật M tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/5/2018.

Buộc Ông Huỳnh Nhật M phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 đứng tên Bà Văn Thị L cho Bà Văn Thị L. Trong trường hợp Ông Huỳnh Nhật M không giao trả cho Bà Văn Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 thì Bà Văn Thị L có quyền liên hệ cơ quan quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước để hủy cập nhật biến động ngày 12/10/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước từ tên Bà Văn Thị L sang tên Ông Huỳnh Nhật M tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 128645, số vào sổ CS 01019 ngày 08/5/2018 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Nhật M chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) theo phiếu thu ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

3. Về án phí: Căn cứ theo Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Bà Trần Thị Mông Tuyền và chồng Ông Phan Công C phải chịu 96.280.000 (Chín mươi sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Văn Thị L được miễn tiền án phí theo quy định. Do một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên Ông Huỳnh Nhật M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự không giá ngạch, trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002847 ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Bình Long.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền y u cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho Bà Văn Thị L.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND tx B ;
- VKSND tx B ;
- Chi Cục THADS tx B ;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Nguyễn Văn Thư

