

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 500/2024/DS-PT

Ngày 13-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản

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 Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng.

Bà Trần Thị Thắm.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1966, địa chỉ: số E, tổ E, khu G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Trịnh Quang N, sinh năm 1972; địa chỉ: số A Nơ D, B L, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024); có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1968, địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Mai Văn B, sinh năm 1972;

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M; địa chỉ: số B, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Mai Văn B, sinh năm 1972; chức danh: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc, là người đại diện theo pháp luật; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1; địa chỉ: số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Trọng T2, sinh năm 1991; địa chỉ: tầng A, số A, đường N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023); có mặt.

5. Bà Văn Thị T3, sinh năm 1966; địa chỉ: số D N, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1943; địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông Võ Văn D, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Phòng C1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số D Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Văn phòng C2; địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1, ông Mai Văn B.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:*

Ông Văn Quang L là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01316 ngày 02/02/2007. Phần đất này từ trước đến nay là đất trống.

Ông T được ông L, bà K ủy quyền cho ông được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 102 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2019, được Văn phòng C2 công chứng theo quy định. Sau đó, ông T, bà T3 có xin ông L, bà K được dùng thửa đất số 102 để thế chấp đảm bảo cho việc vay tiền. Ông L và bà K đồng ý.

Ngày 29/8/2019, ông T vay của bà C số tiền là 4.400.000.000 đồng. Việc vay tiền chỉ bằng lời nói. Bà C giao cho ông T tiền vay bằng tiền mặt và hai bên không lập biên bản giao nhận tiền. Lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là 4%/tháng. Tiền lãi được trả hàng tháng. Khi nào bà C cần tiền, sẽ báo trước cho ông T 01 đến 02 tháng để ông T trả tiền. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà C đề nghị ông T ký hợp đồng ủy quyền với bà C tại Văn phòng Công chứng Sở Sao. Cùng ngày, ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 102 cho bà C.

Trước ngày 12/11/2019 (không rõ ngày), bà C báo cho ông T về việc bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 102 với ông B để ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và vay tiền từ Ngân hàng giữ cho ông T để ông T lấy số tiền vay được trả nợ cho bà C. Tin lời, ông T đồng ý. Bà C chỉ thông báo nội dung trên chứ không thông báo cụ thể thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng với ông B.

Tháng 11/2019, ông T gặp khó khăn về kinh tế nên không trả lãi cho bà C. Do đó, ngày 12/11/2019, bà C đề nghị ông T ký hợp đồng đặt cọc do bà C ghi với nội dung là ông T chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 102. Thực tế thì không có việc chuyển nhượng đất mà chỉ là nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà C. Khi ông T không trả được tiền hoặc trả không đủ tiền thì bà C sẽ lấy đất để cầm trả nợ. Số tiền chuyển nhượng 4.400.000.000 đồng trong hợp đồng là số tiền vay của ông T.

Tháng 12/2019, ông T tiếp tục không trả lãi cho bà C nên bà C đề nghị ông T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2019 do bà C ghi với nội dung ông T chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 102 với giá 06 tỷ đồng. Số tiền 06 tỷ đồng này là do bà C đưa ra, bao gồm 4.400.000.000 đồng là tiền gốc và 1.600.000.000 đồng là tiền lãi trong tháng 11, 12/2019. Tiền lãi này do bà C tự tính chứ ông T không biết.

Cùng ngày 23/12/2019, ông T, ông B, bà T3, bà T1, bà C cùng thỏa thuận việc ông T, bà T3 đồng ý cho bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B để ông B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 102 và ông B vay số tiền là 06 tỷ đồng từ Ngân hàng để đưa cho ông T trả nợ bà C. Tiền nợ Ngân hàng hàng tháng sẽ do ông T trả thay cho ông B. Việc thỏa thuận trên được lập thành Bản cam kết thỏa thuận ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019. Các bên có ký, lăn tay, ghi tên vào. Việc bà C với ông B thỏa thuận cụ thể với nhau bằng các văn bản nào thì ông T không rõ. Tuy nhiên, sau đó, ông B vay được tiền nhưng không đưa cho ông T.

Ngày 16/01/2020, ông T vay thêm của bà C số tiền là 400.000.000 đồng. Hai bên có làm Giấy nhận tiền ngày 16/01/2020, ông T có ký, ghi tên, lăn tay vào giấy. Ngày 16/02/2020, ông T lại vay của bà C số tiền là 150.000.000 đồng. Việc vay này có ghi vào mặt sau của Giấy nhận tiền ngày 16/01/2020, ông T có ký, ghi tên và lăn tay phía dưới. Tổng cộng hai lần vay là 550.000.000 đồng. Cả hai khoản vay này không dùng thửa đất số 102 để đảm bảo.

Ngày 24/9/2020, ông T thỏa thuận với bà C, ông B về việc ông T, bà T3 sẽ trả tiền nợ cho bà C và lấy lại thửa đất số 102. Các bên đều đồng ý nên bà C có ghi thêm dòng chữ “*Ngày 24/9/2020 ông Phan Văn T và chị Văn T5 Tiếp nhận đủ số tiền là 8.500.000.000 (tám tỷ năm trăm triệu đồng)*” vào phía sau của Bản cam kết ngày 23/12/2019, ông T và bà T3 có ký, ghi tên phía dưới. Số tiền 8.500.000.000 đồng này là do bà C đưa ra và hai bên không thỏa thuận thời hạn trả. Lúc này, ông T không biết ông B đã vay được tiền từ Ngân hàng.

Cuối năm 2020, ông T biết được ông B vay được số tiền khoảng 7.000.000.000 đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1, ông B giao cho bà C số tiền là 6.500.000.000 đồng nhưng không giao tiền cho ông T. Đồng thời, ông T biết được số tiền 8.500.000.000 đồng mà bà C đưa ra trước đó được cộng lại từ số tiền lãi gốc là 6.000.000.000 đồng với số tiền vay là 550.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 01 đến tháng 9/2020. Khi biết vậy, ông T không đồng ý trả tiền cho bà C để nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 nữa.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 008585, quyển số 08 ngày 29/8/2019 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Kim C.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 011696, quyển số 11 ngày 12/11/2019 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B.

- Hủy Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020 giữa ông Mai Văn B, bà Lê Thị T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1.

Ông T đồng ý trả số tiền nợ gốc là cùng tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật cho bà C.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:*

Qua môi giới, bà C biết được ông T cần chuyển nhượng thửa đất số 102 với giá 6.000.000.000 đồng. Bà C được ông T dẫn đi xem đất và bà đồng ý nhận chuyển nhượng. Trước đó, hai bên không giao kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29/8/2019, bà C và ông T ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 để bà C được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 102. Mục đích ký hợp đồng ủy quyền mà không ký hợp đồng chuyển nhượng là để bà C dễ dàng thực hiện giao dịch với người khác và do thủ tục đo đạc chưa xong nên hai bên mới ký trước hợp đồng ủy quyền. Tại phòng công chứng, bà C giao số tiền mặt là 6.000.000.000 đồng cho ông T. Việc giao nhận tiền, hai bên không lập văn bản.

Đồng thời, ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Hai bên thỏa thuận thủ tục đo đạc do ông T thực hiện và ông T sẽ giao bản vẽ cho bà C vào ngày 12/11/2019. Vì lý do này nên ngày 12/11/2019, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để xác nhận ngày 12/11/2019 bà C có giao số tiền chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng và ngày 16/11/2019 giao số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Trước thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với ông T, bà C không đủ tiền để giao cho ông T nên có vay của ông T4 số tiền là 3.000.000.000 đồng nên sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền với ông T, bà C và ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của ông T4 trước đó. Ngày 18/11/2019, bà C trả số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông T4 nên hai bên đã ra Văn phòng Công chứng Sở Sao để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

Sau đó, bà C có nhu cầu vay tiền nhưng bà không chứng minh được thu nhập, còn ông B chứng minh được và ông có thể vay được tiền với lãi suất thấp nên bà C đã nhờ ông B vay giùm. Ngày 12/11/2019, bà C ký với ông B Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Mục đích ký hợp đồng trên là để ông B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B mới có thể vay tiền được. Vì lý do trên nên không có việc hai bên giao nhận số tiền chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng.

Ông T nhận tiền chuyển nhượng từ bà C nhưng hai bên không lập văn bản nên ngày 23/12/2019, bà C và ông T ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, phía dưới hợp đồng ông T có ghi đã nhận đủ 6.000.000.000 đồng, ký tên và lãn tay.

Cùng ngày 23/12/2019, bà C và ông B có lập Bản cam kết ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà C chuyển nhượng thửa đất số 102 cho ông B và ông B sẽ giao số tiền là 6.000.000.000 đồng cho bà C. Mục đích ký văn bản này để đảm bảo sau khi vay được tiền, ông B sẽ giao lại cho bà C số tiền là 6.000.000.000 đồng. Trong Bản cam kết này còn có ông T, bà T3 ký tên vào làm chứng. Thời hạn thực hiện thỏa thuận giữa hai bên là 06 tháng (từ ngày 23/12/2019 đến ngày 23/6/2020).

Sau đó, ông B vay được số tiền là 7.000.000.000 đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3. Ông B giao cho bà C số tiền là 6.500.000.000 đồng, còn 500.000.000 đồng là tiền do ông B vay cho cá nhân ông.

Sau 06 tháng, bà C muốn trả tiền và lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 26/6/2020, bà C và ông B ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Cùng ngày, bà C chuyển khoản số tiền là 3.000.000.000 đồng và ngày 30/6/2020, bà C giao số tiền mặt là 3.500.000.000 đồng cho ông B.

Ngày 01/7/2020, ông B và bà C ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 để bà C lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng 02 đến 03 tháng sau, ông B đề nghị bà C hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2020 để ông B vay tiền từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1. Ông B sau đó vay được số tiền 8.000.000.000 đồng từ Ngân hàng H1.

Ngày 16/01/2020, ông T vay của bà C số tiền là 400.000.000 đồng và ngày 16/02/2020, ông T vay tiếp số tiền là 150.000.000 đồng. Tổng cộng cả hai lần vay là 550.000.000 đồng. Việc vay không tính lãi suất, có làm giấy vay tiền như ông T trình bày.

Sau đó, ông T muốn nhận chuyển nhượng lại đất nên ông thỏa thuận với bà C, ông B về việc ông T sẽ bỏ ra số tiền là 8.500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp đối với đất. Bà C đồng ý với điều kiện ông T phải trả số tiền nợ là 550.000.000 đồng cho bà C. Việc thỏa thuận trên được bà C ghi vào phía sau của Bản cam kết thỏa thuận ủy quyền và chuyển nhượng sử dụng đất ngày 23/12/2019, ông T, bà T3 có ký, ghi tên vào. Đến nay, thỏa thuận trên không thực hiện được.

Việc ông T cho rằng bà C cho ông T vay số tiền là 4.400.000.000 đồng và các bên thống nhất chốt lại số tiền nợ gốc lãi trong các hợp đồng đặt cọc ký giữa bà C với ông T là không có thật. Ông T khai số tiền mà ông B vay từ Ngân hàng sẽ đưa ông cho T để trả nợ cho bà C cũng không có thật. Ông B cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất từ bà C với giá 19.700.000.000 đồng là không đúng. Bà C cũng không đưa cho ông B, bà T1 ký, ghi tên vào các tờ giấy trắng trước, rồi bà C tự đánh máy, in ra như ông B, bà T1 khai. Bà C thừa nhận có ký, ghi tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2019 với ông B nhưng để nhằm mục đích khi ông B vay được tiền từ Ngân hàng C3 thì số tiền vay sẽ chuyển vào tài khoản của bà C. Tuy nhiên, tiền vay không được chuyển vào tài khoản của bà C như thỏa thuận nên hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng này và hiện nay không có bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2019. Biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2022 mà ông T cung cấp với nội dung là do Thẩm phán Nguyễn Văn T6 tự đánh máy, chứ không phải do bà C tự nguyện khai, do Thẩm phán T6 yêu cầu nên bà mới ký, ghi tên vào chứ bà không đọc nội dung.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T: Bà C không đồng ý đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019, bà C thống nhất với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 và Hợp đồng thế chấp ngày 16/7/2020. Số tiền nợ 550.000.000 đồng không liên quan đến các hợp đồng tranh chấp trong vụ án này, bà C sẽ yêu cầu trong một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn B trình bày:*

Việc bà C thỏa thuận, ký kết các hợp đồng với ông T liên quan đến thửa đất số 102 thì ông B không biết do bà C và ông T không nói lại.

Qua mối quan hệ quen biết, bà C có giới thiệu cho ông B thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 19.700.000.000 đồng. Bà C dẫn ông B đi xem đất và cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 ký giữa ông L, bà K, ông T với bà C. Nhận thấy, bà C có đầy đủ giấy tờ pháp lý của đất này nên ông B đồng nhận chuyển nhượng.

Ngày 15/10/2019, ông B đặt cọc cho bà C số tiền là 5.000.000.000 đồng. Việc đặt cọc hai bên có làm hợp đồng đặt cọc nhưng do chuyển nhà nên ông B

đã làm mất. Ngày 12/11/2019, ông B ký với bà C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Tại văn phòng công chứng, ông B giao số tiền mặt còn lại là 14.700.000.000 đồng. Đồng thời, bà C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 cho ông B. Việc giao nhận này không lập văn bản.

Ngày 27/11/2019, ông B được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật thông tin biên động chuyển nhượng cho ông B vào mặt sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/12/2019, ông B thế chấp phần đất này để vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 số tiền là 7.000.000.000 đồng.

Bà Cúc cung cấp B1 cam kết thỏa thuận ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019; Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2020, ông B không biết các văn bản này. Vì bà C và ông B có thỏa thuận ký các văn bản để cho thuê tài sản, vay ngân hàng đối với các tài sản khác nên ông B, bà T1 đã ký, lăn tay vào nhiều tờ giấy A4 không có nội dung. Sau đó, bà C tự đánh máy, tự viết vào nội dung, chữ ông B, bà T1 chưa từng thỏa thuận với bà C các nội dung trong các văn bản trên.

Do muốn vay số tiền nhiều hơn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 nên ông B đã vay của bà C số tiền khoảng 7.000.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng C3, xóa thế chấp đối với thửa đất số 102. Việc vay trên, hai bên không làm giấy vay tiền mà làm Hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2020, được Văn phòng C2 công chứng theo quy định.

Trong khi chờ Ngân hàng làm thủ tục vay vốn thì ông B và bà C đã ký Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/7/2020 tại Văn phòng C2 vì phải ký hủy thì ông B mới làm được thủ tục đăng ký thế chấp. Sau khi vay được tiền, ông B dùng để trả nợ cho bà C.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, ông B không đồng ý vì ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 là hợp pháp, ngay tình. Ngoài ra, ông B không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn, đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:*

Bà T1 là vợ của ông B. Bà T1 thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông B có trong hồ sơ vụ án. Số tiền mà ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 là tài sản chung của vợ chồng.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 không đồng ý vì ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 là ngay tình, hợp pháp. Ngoài ra, bà T1 không có yêu cầu, ý kiến gì đối với ông T, bà C, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 là ông Trần Trọng T2 trình bày:*

Ngày 16/7/2020, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên M có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 số tiền là 8.000.000.000 đồng. Việc vay trên, hai bên có làm Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-1607/2020/HĐTD ngày 16/7/2020.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn cấp và duy trì tín dụng theo Điều 2 và lãi suất theo Điều 5 của Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông B và bà T1 có ký Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020 để thế chấp thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Việc thế chấp trên có đăng ký thế chấp và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B chứng nhận theo đúng quy định.

Công ty M đã nhận đủ số tiền là 8.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ lần thứ 2, 3 với các ngày rút là ngày 14, 15/10/2020.

Quá trình vay, Công ty M đã trả tổng cộng số tiền lãi trong hạn là 262.917.031 đồng.

Số tiền nợ gốc và lãi còn lại, Công ty M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần điện thoại nhắc nhở, gửi thông báo đến. Ngày 20/7/2022, Ngân hàng đã gửi Thông số 1772/2022/TB-TGD12 đến Công ty M và khởi kiện Công ty tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng để yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và lãi. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án Bàu Bàng, Ngân hàng biết được ông T khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 102.

Hiện nay, Công ty M còn nợ tổng cộng tiền gốc và lãi là 11.148.467.626 đồng, trong đó: Gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 2.130.915.298 đồng, lãi quá hạn là 1.017.552.328 đồng.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020, Ngân hàng không đồng ý vì Ngân hàng ngay tình trong việc thế chấp thửa đất số 102 và Ngân hàng cũng đã thực hiện các thủ tục cho vay, thế chấp đất theo đúng quy định pháp luật. Đối với khoản tiền nợ gốc và lãi của Công ty M đề nghị Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M là ông Mai Văn B trình bày:*

Ngày 16/7/2020, Công ty M có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 số tiền là 8.000.000.000 đồng. Việc vay tiền, hai bên có ký hợp đồng tín dụng với nội dung như ông T2 trình bày.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông B và bà T1 có thế chấp thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.



Do làm ăn thua lỗ nên Công ty có vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc lãi và bị Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng. Hiện vụ án đang được Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thụ lý giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án Bàu Bàng thì ông T khởi kiện bà C tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, Công ty không đồng ý vì việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và cá nhân ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 là ngay tình. Ngoài ra, Công ty không có yêu cầu hay ý kiến gì khác đối với nguyên đơn, bị đơn, đương sự khác trong vụ án và vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị T3 trình bày:*

Bà T3 là vợ của ông T. Bà T3 thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông T có trong hồ sơ vụ án.

Tổng số tiền nợ gốc là 4.950.000.000 đồng mà ông T vay từ bà C là tiền mà ông T vay riêng để sử dụng cho việc làm ăn riêng của ông. Tuy nhiên, việc ông T vay tiền từ bà C cũng như thỏa thuận giữa bà C với ông B, bà T3 đều biết và có tham gia.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T3 thống nhất. Ngoài ra, bà T3 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Bà K là mẹ ruột của bà T3 và là mẹ vợ của ông T. Bà K là vợ của ông L. Thửa đất số 102 do ông L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Ông L đã chết vào năm 2021 (có giấy chứng tử). Trước khi chết, ông L có quan hệ nhân thân như sau:

- Cha là ông Văn Quang T7, không rõ năm sinh, chết trước năm 1975.
- Mẹ là bà Đỗ Thị L1, không rõ năm sinh, chết trước năm 1975.
- Vợ là bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1943.

Ông L và bà K có một con chung là bà Văn Thị T3, sinh năm 1966.

Ngoài ra, ông L không có vợ con nào khác kể cả con nuôi.

Bà K thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông T và bà T3 có trong hồ sơ vụ án.

Thửa đất số 102 là tài sản chung của bà K và ông L. Lúc ông L còn sống, bà K và ông L có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2019 để ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 102. Ông T và bà T3 có hỏi ý kiến ông L và bà K là dùng thửa đất số 102 để vay tiền.

Ông T vay tiền cụ thể như thế nào thì bà K không rõ. Tuy nhiên, thửa đất số 102 có một nửa là của bà K. Bà K nghe nói ông T ký các hợp đồng là để vay

tiền nên đòi với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà K thống nhất. Ngoài ra, bà K không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T4 trình bày:*

Qua môi quan hệ quen biết, ông T4 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương từ bà C. Ông T4 được bà C cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 và dẫn đi xem đất. Do quá lâu nên ông T4 không nhớ rõ giá chuyển nhượng là bao nhiêu.

Nhận thấy thửa đất vừa ý nên ông T4 đồng ý nhận chuyển nhượng, ngày 29/8/2019, ông T và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, hợp đồng được công chứng theo quy định. Cùng ngày, ông T4 giao cho bà C tiền chuyển nhượng đất nhưng ông T4 không nhớ rõ là bao nhiêu tiền.

Sau đó, do nhận thấy bà C chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất không chuyển nhượng đất nữa. Ngày 18/11/2019, bà C và ông T4 ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Bà C cũng trả lại cho ông T4 số tiền chuyển nhượng.

Việc bà C khai ông T4 cho bà C vay số tiền là 3.000.000.000 đồng bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng sự thật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T4 không liên quan gì về việc này nên ông T4 không có yêu cầu, ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn D trình bày:*

Ông D là chồng của bà C. Toàn bộ số tiền mà bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 là tài sản riêng của bà C. Việc bà C giao dịch, chuyển nhượng thửa đất số 102 như thế nào thì ông D không rõ.

Ông D xác định ông không liên quan trong vụ án này nên nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, ông D không có ý kiến gì. Ngoài ra, ông D không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H trình bày:*

Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019, Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng theo đúng quy định.

Ngoài các hợp đồng trên, Văn phòng Công chứng Sở Sao còn chứng nhận hai giao dịch khác là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2019 được ký kết giữa bà C với ông T4; Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019 được ký kết giữa bà C với ông T4.

Trong quá trình kiểm tra hồ sơ, Văn phòng C2 phát hiện có sai sót trong

quá trình soạn thảo hợp đồng tại Văn phòng C2, cụ thể: Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2019 ký giữa ông T với ông L, bà K do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Tuy nhiên, các hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao lại soạn thảo là do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông B và bà C thực tế do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 18/11/2019, tuy nhiên có sai sót nên đã ghi phân lời chứng là chứng nhận ngày 12/11/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H nhận thấy đây là quan hệ dân sự giữa các bên, do đó, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định tại Luật Công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan để tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Văn phòng công chứng không có ý kiến hay yêu cầu gì với nguyên đơn, bị đơn, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Do điều kiện công việc nên người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H không thể trực tiếp tham gia các hoạt động tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên. Do đó, Văn phòng C2 kính đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 trình bày:*

Ngày 16/7/2020, ông B yêu cầu Công chứng viên Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là B, bà T1 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 để đảm bảo cho các nghĩa vụ của bên được bảo đảm là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên M.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương có diện tích 4.616m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 576062 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01316) do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/02/2007, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Mai Văn B ngày 27/11/2019. Ngày 03/7/2020, Ủy ban nhân dân phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương xác nhận: “Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4 nêu trên do ông/bà Mai Văn B đang quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong khu vực quy hoạch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật”.

Bên thế chấp đã xuất trình các giấy tờ gồm: chứng minh nhân dân, hộ khẩu, trích lục kết hôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xác nhận tình trạng bất động sản, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Thông báo về việc thay đổi mẫu con dấu. Bên nhận thế chấp – Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Biên bản định giá nhà, đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam kết tài sản trên là có thật và hai bên không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định; nội dung thỏa thuận của các bên hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên thế chấp đã đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Đại diện bên nhận thế chấp là ông Trần Quang P đã ký, đóng dấu trước vào hợp đồng và chữ ký của ông Trần Quang P đúng với chữ ký, mẫu dấu đã đăng ký tại Phòng C1, tỉnh Bình Dương. Việc kiểm tra, định giá và quản lý tài sản sẽ do Ngân hàng thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng thế chấp theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra hồ sơ công chứng lưu trữ tại Phòng công chứng đến thời điểm hiện tại thì nhận thấy ngoài Hợp đồng thế chấp nêu trên, Công chứng viên Phòng công chứng không thực hiện việc công chứng các hợp đồng khác liên quan đến thửa đất số 102.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng C1 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp.

- Tuyên bố các Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 ký giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Kim C, được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn H) công chứng số 008585, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B, được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn H) công chứng số 011696, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền nợ gốc là 4.400.000.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng) cùng tiền nợ lãi là 3.001.288.890 đồng (ba tỷ không trăm lẻ một triệu hai trăm tám mươi tám nghìn tám trăm chín mươi đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim C, ông Mai Văn B trả lại cho bà Văn Thị T3 và bà Nguyễn Thị K giá trị thửa đất số 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương là 14.648.000.000 đồng (mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020, ký giữa ông Mai Văn B, bà Lê Thị T1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1, được Phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng số 2073, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD của ông Phan Văn T.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 01 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn B, bà Lê Thị T1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà C người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà T1 giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Qua tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ có căn cứ xác định các giao dịch ủy quyền giữa vợ chồng ông Văn Quang L, bà Nguyễn Thị K cho ông Phan Văn T; giao dịch ủy quyền giữa ông T cho bà Nguyễn Thị Kim C và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C cho ông Mai Văn B là giả tạo, nhằm che dấu giao dịch vay tiền, (nhờ thế chấp vay tiền), do đó các giao dịch trên vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại cấp phúc thẩm ông T tự nguyện thay Công ty TNHH MTV M (do ông B là giám đốc) trả toàn bộ tiền gốc và lãi vay cho Ngân hàng TMCP H1 và Ngân hàng TMCP H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576062 (số vào sổ H01316) cấp ngày 02/02/2007 cho bà K, bà T3 là không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này, do đó hậu quả thiệt hại không còn nên không buộc ai phải bồi thường thiệt hại cho ai. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút lại kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bà C, ông B, bà T1, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà C, ông B và bà T1:

[2.1] Ông Văn Quang L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01316, ngày 02/02/2007, diện tích 4.960m<sup>2</sup>, thửa đất 102, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại xã H, huyện B (nay là phường H, thành phố B), tỉnh Bình Dương.

[2.2] Ngày 28/8/2019, vợ chồng ông Văn Quang L (chết ngày 25/12/2021) bà Nguyễn Thị K (ông L và bà K có 01 người con là bà Văn Thị T3) lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phan Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 102 nêu trên, trong đó có quyền được ủy quyền lại, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng thực ngày 28/8/2019.

[2.3] Ngày 29/8/2019, Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà Nguyễn Thị Kim C, bà C được quyền sử dụng thửa đất số 102 của ông Văn Quang L (số chứng thực 008585, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD).

[2.4] Cùng ngày 12/11/2019, Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B đối với thửa đất số 102 của ông Văn Quang L.

[3] Tòa án nhận thấy về hình thức các giao dịch hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng nêu trên được lập thành văn bản và công chứng phù hợp với quy định tại Điều 119, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về tính pháp lý của các hợp đồng, Tòa án nhận thấy:

[3.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 ký giữa ông T với bà C. ông T, bà T3, bà K cho rằng các bên ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 nhằm mục đích để ông T thế chấp cho bà C để vay số tiền 4.400.000.000 đồng từ bà C. Bà C cho rằng bà C cho vay nhưng trường hợp ông T không trả tiền vay thì căn cứ vào hợp đồng trên bà C được quyền chuyển nhượng đất.

[3.2] Ông T tuy không cung cấp được giấy vay số tiền 4.400.000.000 đồng của bà C nhưng có cung cấp cho Tòa án chứng cứ gián tiếp là *Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà C ngày 28/3/2022 (vụ án trước đã đình chỉ)*. Nội dung biên bản này thể hiện bà C thừa nhận mục đích hai bên ký Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất thửa 102 ngày 29/8/2019 là để bà C cho vợ chồng ông T, bà T3 vay số tiền 4.500.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Biên bản lấy lời khai này đã được Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu đúng với bản chính được xem là chứng cứ (bút lục 44).

[3.3] Ông T cung cấp chứng cứ là bản photocopy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2019. Bà C thừa nhận có ký, ghi tên, lấn tay vào hợp đồng này và cho rằng mục đích hai bên lập hợp đồng này là để xác nhận lại việc ông T nhận số tiền 4.400.000.000 đồng từ bà C (bút lục 04).

[3.4] Bà C cũng cung cấp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2019 và cho rằng hai bên ký hợp đồng này nhằm mục đích để ông T xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng từ bà C (bút lục 65).

[3.5] Tuy nhiên, ông T chỉ thừa nhận số tiền 4.400.000.000 đồng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2019 là tiền vay, còn số tiền 6.000.000.000 đồng

trong Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2019 là bao gồm 4.400.000.000 đồng tiền nợ vay và 1.600.000.000 đồng tiền nợ lãi.

[4] Tòa án nhận thấy trong giao dịch giao tiền thì bà C đã giao cho ông T số tiền 4.400.000.000 đồng là tiền vay, do ông T không trả tiền vay và lãi cho bà C nên bà C, ông T, bà T3 với ông B thỏa thuận nhờ ông B (tư cách Giám đốc Công ty TNHH MTV M có nguồn thu nhập để chứng minh với Ngân hàng) thế chấp thửa đất 102 cho Ngân hàng để vay tiền trả cho bà C (lời khai của bà C tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà C ngày 28/3/2022 tại vụ án trước đã đình chỉ). Do đó, không có sự việc ông T đã nhận của bà C số tiền 6.000.000.000 đồng vào ngày 23/12/2019 tại hợp đồng đặt cọc mua bán đất (bút lục 65).

[5] Từ những tài liệu, chứng cứ trên chứng minh ông T với bà C ký Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 là để ông T vay số tiền 4.400.000.000 đồng từ bà C. Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 là giả tạo, che giấu cho giao dịch vay tiền nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B, được Văn phòng C2, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD.

[7] Bà C và ông T đều thừa nhận mục đích bà C và ông B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 để nhờ ông B (tư cách Giám đốc Công ty TNHH MTV M) vay tiền giùm. Tuy nhiên, ông B không thừa nhận và cho rằng ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 với giá là 19.700.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền cho bà C nhưng giấy thanh toán tiền bị mất.

[8] Tòa án nhận thấy, ông B không có chứng cứ về việc ông B giao cho bà C hay ông T số tiền là 19.700.000.000 đồng cũng như việc nhận bàn giao thửa đất số 102 từ bà C. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập được bản photocopy giấy viết tay Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 15/10/2019, có chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Kim C (bên A) và chữ ký và chữ viết Mai Văn B (bên B) bút lục 298. Tuy nhiên, tờ hợp đồng này chỉ là bản photocopy và bà C không thừa nhận việc đã nhận số tiền 19.700.000.000 đồng thể hiện trong hợp đồng này của ông B, mục đích ghi giá chuyển nhượng 19.700.000.000 đồng để Ngân hàng cho vay nhiều tiền hơn. Ông B cũng không cung cấp được bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2019 và chứng cứ giao tiền cho bà C. Việc ông B không cung cấp được bản chính của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2019 là phù hợp với lời khai của bà C về việc hai bên không còn bản chính hợp đồng do hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng này.

[9] Ngoài ra, ông B cho rằng bà C đã chuyển nhượng cho ông B thửa đất 102 ngày 12/11/2019 và đã nhận 19.700.000.000 đồng nhưng vào ngày 26/6/2020, vợ chồng ông B, bà T1 lại ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất 102 cho bà C với giá 6.500.000.000 đồng (tại cấp sơ thẩm ông B, bà T1 thừa nhận chữ, ký chữ viết tại văn bản này, bút lục 68). Đến ngày 01/7/2020, tại Văn phòng C2 ông B tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho bà C sử dụng thửa đất 102, với giá trị

thù lao 500.000 đồng (bút lục 297) là mâu thuẫn với việc ông B trình bày nhận chuyển nhượng thửa đất 102 và đã giao cho bà C số tiền 19.700.000.000 đồng.

[10] Đối với Bản cam kết thỏa thuận và ủy quyền chuyển nhượng ngày 23/12/2019, ông B cho rằng nội dung trong trang số 01 của Bản cam kết thỏa thuận và ủy quyền chuyển nhượng ngày 23/12/2019 là do bà C tự đánh máy vào vì không có chữ ký của các bên trong trang số 01. Tài liệu này mặc dù không có chữ ký các bên tại trang số 01, chưa đủ căn cứ chứng minh ông B trả lại đất cho bà C nhưng với việc ông B ký Hợp đồng đặt cọc bán thửa đất 102 cho bà C với giá 6.500.000.000 đồng tại Văn phòng C2, ông B tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho bà C sử dụng thửa đất 102, với giá trị thù lao 500.000 đồng có căn cứ xác định bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 102 ngày 12/11/2019 cho ông B là nhằm mục đích nhờ ông B vay tiền giùm, đồng thời thửa đất 102 bà C chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ngoài ra bà C cung cấp cho Tòa án USB ghi âm cuộc trao đổi giữa bà C với vợ chồng ông B, toàn bộ nội dung ghi âm thể hiện vợ chồng ông B thừa nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà C với ông B, bà T1 là nhờ vay vốn, ông B trình bày trong đoạn ghi âm nếu ông T hoặc bà C có số tiền 8.000.000.000 đồng trả cho Ngân hàng thì ông B ký trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

[11] Với những tài liệu, chứng cứ và nhận định trên có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà C với ông B, bà T1 là giả tạo, che giấu cho mục đích vay tiền giùm giữa hai bên nên vô hiệu theo Điều 124, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hai bên có lỗi ngang nhau và không có thiệt hại xảy ra nên không ai phải bồi thường cho ai.

[12] Đối với Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020, ký giữa ông B với Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1, được Phòng C1 công chứng số 2073, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD, Tòa án thấy rằng:

[13] Mặc dù Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 (giữa ông T với bà C) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 (giữa bà C với ông B) bị vô hiệu. Nhưng ông B đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, được thể hiện bằng việc cập nhật thông tin biến động tại trang sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01316 ngày 02/02/2007. Mặt khác, theo Công văn số 3844/CNBC-ĐK & CGCN ngày 22/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện việc đăng ký thế chấp đã tuân theo các quy định pháp luật. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 cũng xác định Ngân hàng không biết việc các bên ký các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng nhằm mục đích che giấu cho giao dịch khác. Như vậy, Ngân hàng là người ngay tình khi nhận thế chấp thửa đất số 102. Do đó, Hợp đồng thế chấp ngày 16/7/2020 là không vô hiệu theo hướng dẫn tại mục II.1 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà C, bà T3 và Ngân hàng TMCP H1 thỏa thuận như sau:



- Ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 ký giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Kim C được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 008585, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 011696, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD và không yêu cầu giải quyết về hậu quả hợp đồng, vì không có hậu quả thiệt hại xảy ra.

- Ông Phan Văn T tự nguyện trả toàn bộ số tiền gốc và lãi do Công ty TNHH MTV M (do ông Mai Văn B là Giám đốc) vay, cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 14/9/2024. Đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576062 (số vào sổ H01316) cấp ngày 02/02/2007 đứng tên ông Văn Quang L đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Mai Văn B cho bà K và bà T3. Đối với giao dịch vay tiền giữa ông T với bà C thì ông T với bà C tự thỏa thuận giải quyết với nhau, đề nghị Tòa án không giải quyết trong vụ án này. Đối với ông Mai Văn B, bà Lê Thị T1 thế chấp thửa đất 102 của ông L cho hai Ngân hàng đã hưởng lợi số tiền 1.000.000.000 đồng, nên ông B, bà T1 không bị thiệt hại gì. Ông T không yêu cầu Công ty TNHH MTV M (do ông Mai Văn B là Giám đốc) trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim C đồng ý theo hướng giải quyết của ông Phan Văn T. Bà C không yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền giữa ông T với bà C trong vụ án này, và trình bày thêm do bà C không chứng minh được có nguồn thu nhập nên không thể thế chấp thửa đất 102 cho Ngân hàng, do đó bà C bàn bạc với ông T và ông B (vì ông B là Giám đốc Công ty TNHH MTV M chứng minh được nguồn thu) chuyển nhượng giả cho ông B thửa đất 102 để ông B vay vốn Ngân hàng giùm thì tất cả đồng ý; ông B được sang tên thửa đất và thế chấp thửa đất 102 cho Ngân hàng TMCP C3 – Chi Nhánh B3 vay 7.000.000.000 đồng, ông B giao cho bà C 6.500.000.000 đồng. Một thời gian sau, bà C giao lại cho ông B hai lần số tiền 6.500.000.000 đồng để thanh toán tiền vay cho Ngân hàng và Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Ngày 01/7/2020, bà C và ông B đến Văn phòng C2, ông B ký hợp đồng ủy quyền sử dụng thửa đất 102 cho bà C, một thời gian sau ông B bàn bạc với bà C hủy ủy quyền để ông B thế chấp thửa đất 102 tiếp tục vay tiền, bà C đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền trên nên ông B thế chấp thửa đất số 102 cho Ngân hàng TMCP H1 vay số tiền 8.000.000.000 đồng, ông B giao cho bà C 7.000.000.000 đồng và giữ lại 1.000.000.000 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 đã rút yêu cầu khởi kiện Công ty TNHH MTV M, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng đã đình chỉ giải quyết vụ án. Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 đồng ý hướng hòa giải ông Phan Văn T thay Công ty TNHH MTV M (do ông Mai Văn B2 Giám đốc) thanh toán tiền vay và lãi xong thì Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576062 (số vào sổ H01316) cấp ngày 02/02/2007 đứng tên ông B cho bà K, bà T3.

- Ông Mai Văn B và bà Lê Thị T1 đồng ý cho ông T thanh toán tiền vay và lãi cho Ngân hàng nhưng phải hỗ trợ cho vợ chồng ông B số tiền 2.000.000.000 đồng.

- Ông T, bà T3, bà C không đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông B 2.000.000.000 đồng, vì ông B đã hưởng lợi 1.000.000.000 đồng trong các giao dịch vay tiền từ Ngân hàng, nay ông T còn phải trả số tiền ông B hưởng lợi cho Ngân hàng.

[15] Tòa án cấp phúc thẩm, nhận thấy các giao dịch ủy quyền sử dụng đất giữa ông T với bà C; giữa bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là giả tạo nên vô hiệu. Do đó, việc ông Phan Văn T tự nguyện thanh toán tiền toàn bộ tiền vay gốc và lãi của Công ty TNHH MTV M (do ông B là Giám đốc) cho Ngân hàng TMCP H1 và Ngân hàng TMCP H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576062 (số vào sổ H01316) cấp ngày 02/02/2007 cho bà K, bà T3 là không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này.

[16] Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

[17] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát: tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút toàn bộ quyết định kháng nghị; do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

[18] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: số tiền 5.777.871 đồng ông Phan Văn T tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[19] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Văn T tự nguyện thanh toán tiền cho Ngân hàng nên không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí 300.000 đồng.

[20] Án phí phúc thẩm: kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu. Trả lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo cho người kháng cáo.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 124, 133 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2024/QĐ-VKS-DS ngày 26/01/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn B, bà Lê Thị T1.

3. Chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C về việc: tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp.

- Tuyên bố các Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2019 ký giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị Kim C được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 008585, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 ký giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Mai Văn B được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 011696, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hậu quả hợp đồng vô hiệu không ai phải bồi thường cho ai.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Văn Thị T3 và Ngân hàng TMCP H1 như sau:

3.2.1. Ông Phan Văn T tự nguyện thanh toán toàn bộ tiền vay gốc và lãi của Công ty TNHH MTV M (do ông B là Giám đốc) cho Ngân hàng TMCP H1 đến ngày 13/9/2024 là 12.191.696.432 đồng (gốc là 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.827.099.407 đồng, lãi quá hạn 1.364.597.025 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 14/9/2024 cho đến khi trả hết nợ. Thời hạn thanh toán là 30 ngày kể từ ngày 14/9/2024).

3.2.2. Ngân hàng TMCP H1 có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH576062 (số vào sổ H01316) cấp ngày 02/02/2007 (cập nhật đứng tên ông Mai Văn B) cho bà Nguyễn Thị K, bà Văn Thị T3 sau khi ông Phan Văn T thanh toán đủ toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng.

3.2.3. Bà Văn Thị T3, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ kê khai đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 102, tờ bản đồ số 04, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương (bà T3, bà K nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01316 ngày 02/02/2007 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp đổi hoặc thay đổi tên người sử dụng đất).

Trường hợp ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ tiền vay và lãi cho Ngân hàng TMCP H1 thì Ngân hàng TMCP H1 được quyền phát mãi tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 01316/2020/BĐ ngày 16/7/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn T không yêu cầu Công ty TNHH MTV M (do ông Mai Văn B là Giám đốc) trả lại số tiền hưởng lợi 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: ông Phan Văn T tự nguyện chịu 5.777.871 đồng (năm triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi một đồng) đã nộp đủ.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông Phan Văn T số tiền tạm ứng án phí là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001772 ngày 21/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng.

4. Án phí phúc thẩm: trả lại cho bà C số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, ông B và bà T1 mỗi người số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004837 ngày 01/02/2024, 0004838 ngày 01/02/2024, 0004839 ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố ) B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**