

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 12/2025/DS-PT

Ngày 06 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay
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 Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 700/2024/TLPT-DS ngày 02/12/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 529/2024/QĐ-PT, ngày 09/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 591/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Quốc Đ, sinh năm 1988;

2. Bà Phan Trịnh Hoàng H, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: số B, đường N, tổ G, khu phố G, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Lô N nhà G C B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Quốc Đ đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Phan Trịnh Hoàng H theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Mậu Đ1, sinh năm 1991; địa chỉ: xóm P, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt.

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

1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T*: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên lạc: số I, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 09/8/2024), có mặt.

2. Bà Trần Nguyễn Thảo T1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh M - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Phạm Quốc Đ, đồng thời ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Trịnh Hoàng H trình bày:*

Ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H là vợ chồng, giữa ông Đ và bà Trần Nguyễn Thảo T1 là người quen biết nhau. Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T là người làm ăn chung và ông Đ1, bà T là người quen của bà T1.

Lần 1: Do cần vốn kinh doanh bất động sản nên ngày 15/12/2022, bà T1 có giới thiệu cho ông Đ đến gặp bà Võ Thị T vay số tiền 3.000.000.000 đồng để kinh doanh và được bà T đồng ý với điều kiện thỏa thuận lãi suất là 6%/tháng và

bà T thu trước tiền lãi tháng đầu tiên và ông Đ chấp nhận vay vốn của bà T. Cùng ngày, bà T1 đã soạn thảo giấy vay tiền tại Văn phòng C (địa chỉ phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương) nội dung: Ông Đ vay của bà T số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn 05 tháng từ ngày 15/12/2022 và trả lại vốn gốc ngày 15/5/2023, giấy vay tiền không đề cập lãi suất, ông Đ, bà T cùng ký xác nhận việc vay tiền, bà T1 ký xác nhận người làm chứng. Ngày 16/12/2022, bà Trung chuyển K cho bà T1 1.440.000.000 đồng và bà T1 đã chuyển khoản số tiền này cho ông Đ ngay sau khi nhận; ông Nguyễn Mậu Đ1 đã chuyển khoản cho ông Đ số tiền 1.380.000.000 đồng. Tổng cộng trong ngày 16/12/2022, ông Đ đã được bà T, ông Đ1 chuyển số tiền gốc cho vay là 2.820.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) do bà T đã thu trước tháng lãi đầu tiên 6% tương đương số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Lần vay này ông Đ đã thanh toán lãi cho bà T thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng, cụ thể:

- Ngày 16/01/2023: chuyển khoản 180.000.000 đồng;
- Ngày 16/02/2023: chuyển khoản 180.000.000 đồng;
- Ngày 16/3/2023: chuyển khoản 150.000.000 đồng;
- Ngày 18/4/2023: chuyển khoản 150.000.000 đồng;
- Ngày 17/7/2023: chuyển khoản 100.000.000 đồng;
- Và số tiền lãi, bà T thu trước tháng đầu tiên vào ngày 15/12/2022 là 180.000.000 đồng.

Tổng số tiền lãi cho khoản vay 3.000.000.000 đồng, ông Đ đã nộp lãi cho bà T từ ngày 15/12/2022 đến ngày 17/7/2023 là 940.000.000 đồng, chưa thanh toán cho bà T tiền gốc.

Lần 2: Ngày 10/01/2023, ông Đ tiếp tục hỏi vay của bà T và ông Đ1 số tiền 1.000.000.000 đồng để kinh doanh thì bà T đồng ý và cũng với điều kiện lãi suất 6%/tháng, thu trước lãi tháng đầu tiên. Lần vay này, hai bên không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng và cũng không thỏa thuận thời hạn nào trả lại vốn cho bà T. Cùng ngày 10/01/2023, bà T đã chuyển khoản cho ông Đ số tiền 940.000.000 đồng sau khi đã trừ tiền lãi 6% của tháng đầu tiên. Số tiền ông Đ đã thanh toán tiền lãi cho bà T như sau:

- Ngày 10/02/2023: Chuyển khoản 70.000.000 đồng;
- Ngày 10/3/2023: Chuyển khoản 70.000.000 đồng;
- Ngày 12/4/2023: Chuyển khoản 20.000.000 đồng;
- Ngày 12/4/2023: Chuyển khoản 15.000.000 đồng;

- Ngày 06/5/2023: Chuyển khoản 25.000.000 đồng;
- Ngày 09/5/2023: Chuyển khoản 25.000.000 đồng;
- Ngày 24/5/2023: Chuyển khoản 30.000.000 đồng;

Khi nhận tiền vay lần 1 vào ngày 15/12/2022, thì ông Đ có giao cho bà Võ Thị T bản chính Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 mang tên Phạm Quốc Đ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương và 01 giấy ủy quyền của bà Phan Trinh Hoàng H là vợ ông Đ ủy quyền cho bà T được sử dụng, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng thửa đất 7.714,1m² thuộc thửa số 561, tờ bản đồ số 28 để bà T giữ làm tin.

Ngày 17/02/2023, bà T và ông Đ1 yêu cầu ông Đ đến Văn phòng C tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương ký vào văn bản “Hợp đồng ủy quyền” với nội dung: Ông Đ chấp nhận ủy quyền cho ông Nguyễn Mậu Đ1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng cho người khác đối với thửa đất 7.714,1m² tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương của ông Đ, bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Quốc Đ ngày 13/12/2022 hiện do bà T đang giữ để làm tin. Trước khi ký, ông Đ có thắc mắc thì được bà T và ông Đ1 giải thích, khi nào ông Đ trả đủ số tiền vay (gốc 4.000.000.000 đồng và lãi suất) thì ông Đ1 sẽ đến Văn phòng Công chứng ký hủy bỏ văn bản ủy quyền này để trả lại sổ đất cho ông Đ. Hợp đồng ủy quyền được Công chứng viên Văn phòng C, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2023.

Tháng 9/2023, ông Đ phát hiện bị đơn là ông Nguyễn Mậu Đ1 đã đến Văn phòng C ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất 7.714,1m² tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 28 của ông Đ, bà H cho bà Võ Thị T được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/9/2023 là trái pháp luật, không hỏi ý kiến ông Đ, bà H.

Ông Đ, bà H khởi kiện đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc bà Võ Thị Trung L1 thủ tục trước bạ sang tên và chuyển nhượng đất cho người khác. Ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2023 cấm chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 7.714,1m² tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28.

Nguyên đơn (ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H) yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố các hợp đồng ký tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông Phạm Quốc Đ và bà Võ Thị T bao gồm:

1.1. “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2023 giữa ông Đ1 và ông Đ là vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T cùng liên đới trả lại cho ông Đ, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho ông Phạm Quốc Đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T: Ông Đ đồng ý thanh toán tiền nợ gốc đối với 02 khoản vay ngày 15/12/2022 là 3.000.000.000 đồng và khoản vay ngày 10/01/2023 là 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến thời điểm Tòa xét xử sơ thẩm và khấu trừ vào tiền lãi suất ông Đ đã trả lãi cho bà T vượt quá quy định pháp luật.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương để đảm bảo thi hành án.

- Bị đơn là ông Nguyễn Mậu Đ1 trình bày:

Ông Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T góp vốn làm ăn chung. Việc bà T cho nguyên đơn Phạm Quốc Đ vay số tiền 4.000.000.000 đồng trong 02 lần vào ngày 15/12/2022 và 10/01/2023, lãi suất thu trước tháng đầu 6%, số tiền lãi ông Đ đã trả cho bà T là 1.200.000.000 đồng, ông Đ1 biết rõ vì trong số tiền trên có vốn góp của ông Đ1 nhưng giữa ông Đ1 và bà T không tranh chấp về tiền góp vốn của mỗi bên trong vụ án này. Ngày 17/02/2023, ông Đ đã ký văn bản “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 00994,

quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, cho ông Nguyễn Mậu Đ1 có toàn quyền quyết định việc sử dụng, cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng phần đất diện tích 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022. Giữa ông Đ1 và ông Đ không thực hiện bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì kể cả việc giao nhận đất, giao nhận tiền liên quan đến hợp đồng ủy quyền nói trên. Hợp đồng ủy quyền này ông Đ ký giao cho ông Đ1 giữ nhằm đảm bảo cho việc ông Đ thanh toán tiền vốn vay 4.000.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận 6%/tháng đối với bà Võ Thị T mà thôi. Do số tiền vay đã đến hạn thanh toán từ ngày 15/5/2023 nhưng ông Đ không trả vốn, không trả lãi, bà T, ông Đ1 đã hối thúc nhiều lần nhưng ông Đ cố tình tránh né không trả tiền vay nên ông Đ1 mới báo cho ông Đ biết sẽ bán đất của ông Đ để thu hồi vốn. Ngày 15/9/2023 ông Đ1, bà T đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung: ông Đ1 chuyển nhượng cho bà T phần đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/9/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1 xác định đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho ông Phạm Quốc Đ nhưng bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Đ, bà H) về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 ngày 17/02/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T ký ngày 15/9/2023 tại Văn phòng C. Không đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho ông Phạm Quốc Đ. Khi nào nguyên đơn trả đủ số tiền gốc đã vay (4.000.000.000 đồng) và tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi hai bên thỏa thuận 6%/tháng cho bà T thì ông Đ1, bà T sẽ đến Văn phòng C ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2023 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho ông Phạm Quốc Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Võ Thị T và người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị T là ông Lê Văn L trình bày:

Bà T xác định lời trình bày trong quá trình tố tụng của nguyên đơn Phạm Quốc Đ, Phan Trịnh Hoàng H, bị đơn Nguyễn Mậu Đ1 về việc vay tiền, lãi suất, việc ủy quyền sử dụng đất, chuyển nhượng đất 7.714,1m² tại ấp L, xã L, huyện

D đều đúng sự thật. Bà T khai: giữa bà T, ông Đ1 và vợ chồng ông Đ, bà H hoàn toàn không có quan hệ, giao dịch nào liên quan đến việc tặng cho, chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H diện tích 7.714,1m² thuộc thửa 561, tờ bản đồ số 28 tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Phạm Quốc Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022. Trên thực tế, ông Đ cần vốn kinh doanh bất động sản, bà T, ông Đ1 có vốn cần cho vay và thông qua người giới thiệu là bà Trần Nguyễn Thảo T1 thì bà T cho ông Đ vay tiền, cụ thể:

Ngày 15/12/2022, lập giấy “*Giấy thỏa thuận mượn tiền*” tại Văn phòng C, nội dung: Ông Đ vay của bà T số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng hoàn lại từ ngày 15/12/2022 đến ngày 15/5/2023. Số tiền vay này, bà T thống nhất tính đến ngày 17/7/2023, ông Đ đã thanh toán tiền lãi là 940.000.000 đồng, tiền vốn chưa thanh toán đồng nào.

Ngày 10/01/2023, vay 1.000.000.000 đồng, không làm giấy tờ bà T có giao ước thời gian hoàn vốn như lần vay cũ (15/12/2022) và ông Đ chấp nhận. Lần vay này, ông Đ thanh toán lãi đến ngày 10/5/2023 là 260.000.000 đồng.

Dù giấy tờ không thể hiện lãi suất nhưng hai bên có thỏa thuận riêng lãi suất 6%/tháng và thực tế, bà T cũng đã trừ lãi trước tháng đầu tiên 6% khi giao vốn vay cho ông Đ và các tháng tiếp theo ông Đ cũng chuyển khoản thanh toán lãi theo mức lãi suất 6%/tháng.

Để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vốn vay và lãi suất thì bà T mới yêu cầu ông Đ ra phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Mậu Đ1 (là người góp vốn làm ăn với bà T) sử dụng, định đoạt phần đất 7.714,1m² của ông Đ, bà H tại huyện D. Do đó mới ra đời văn bản “*Hợp đồng ủy quyền*” số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Đ và ông Đ1. Đây là hình thức thế chấp tài sản để vay tiền, ngược lại giữa ông Đ1 và ông Đ không giao nhận đất, không giao nhận tiền chuyển nhượng. Tương tự, do hết thời hạn vay tiền nhưng ông Đ, bà H không trả lại vốn vay cũng không trả lãi suất từ tháng 5/2023, vì vậy ngày 15/9/2023, ông Đ1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 7.714,1m² (do ông Đ đã ủy quyền cho ông Đ1 ngày 17/02/2023) cho bà T theo Hợp đồng số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/9/2023 tại Văn phòng C để bà T bán đất thu hồi vốn.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Lê Văn L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2023 giữa ông Nguyễn Mậu

Đ1 và ông Phạm Quốc Đ và vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T ngày 15/9/2023. Không đồng ý trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho nguyên đơn. Bà Võ Thị T có yêu cầu độc lập như sau:

Buộc các nguyên đơn là ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng H phải thanh toán cho bà T số tiền gốc đã vay là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm 19/8/2024 là 1.839.283.000 đồng, khấu trừ đi số tiền lãi ông Đ đã thanh toán 1.200.000.000 đồng, còn lại 639.283.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi buộc các nguyên đơn phải thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.639.283.000 đồng (bốn tỷ sáu trăm ba mươi chín triệu hai trăm tám mươi ba nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyễn Thảo T1 trình bày:

Bà T1 là người quen biết với ông Đ1, bà T, bà T1 chỉ biết vợ chồng ông Đ, bà H qua sự giới thiệu của ông Trần Khánh H1 (bạn bà T1). Bà T1 có giới thiệu cho ông Đ, bà H vay tiền của bà T 4.000.000.000 đồng vào ngày 15/12/2022 và 10/01/2023, mức lãi bà T cho nhiều người vay trong đó có ông Đ, bà H là 6%/tháng. Quá trình vay thì do tình nghĩa với bà T, ông Đ1 nên bà T1 đứng ra nhận tiền từ bà T sau đó chuyển giao cho ông Đ, nhận tiền lãi từ ông Đ sau đó chuyển giao cho bà T, bà T1 không hưởng lợi ích gì từ việc vay mượn tiền giữa các bên. Bà T1 xác định từ ngày vay 15/12/2022 đến thời điểm ngày 17/7/2023 ông Đ đã thanh toán tiền lãi cho bà T được 1.200.000.000 đồng. Bà T1 chỉ biết ông Đ, bà H có thể chấp chấp cho bà T thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, diện tích 7.714,1m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà T, ông Đ1 để làm tin. Bà T1 không biết việc chuyển nhượng thửa đất này giữa bà T và ông Đ1, do chị em tình nghĩa nên bà T1 mới giúp công việc trên cho bà T và bà T1 không có lợi ích, thù lao, lợi nhuận gì trong giao dịch trên nên không yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có văn bản ngày 11/7/2024 gửi Tòa án như sau:

Văn phòng C có thực hiện công chứng 02 loại hợp đồng dân sự gồm: Hợp đồng ủy quyền số 00994, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/02/2023 về ủy quyền tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, diện tích 7.714,1m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D giữa ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng H và ông Nguyễn Mậu Đ1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08928, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/9/2023 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 561, tờ

bản đồ số 28, diện tích 7.714,1m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T. Việc chứng nhận các giao dịch trên theo yêu cầu công chứng của đương sự là đúng quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng nên Văn phòng C không ý kiến gì về vụ án đồng thời xin vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H đối với ông Nguyễn Mậu Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 00994, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 08928, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T đối với nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng H về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Võ Thị T số tiền 3.408.022.510 đồng (ba tỷ bốn trăm lẻ tám triệu không trăm hai mươi hai nghìn năm trăm mười đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: “Buộc ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H phải liên đới thanh toán cho bà Võ Thị T số tiền 4.639.283.000 đồng, bao gồm 4.000.000.000 đồng tiền gốc và 639.283.000 đồng tiền lãi”.

Ngày 30/8/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về căn cứ tính tiền lãi và cách tính tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T là ông Lê Văn L xác định không kháng cáo đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T tại Văn phòng C. Không có ý kiến gì về phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T, ông Đ1 trả lại cho ông Đ, bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm: buộc ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H phải liên đới thanh toán cho bà Võ Thị T số tiền 4.639.283.000 đồng, bao gồm 4.000.000.000 đồng tiền gốc và 639.283.000 đồng tiền lãi và tiếp tục thanh toán tiền lãi nợ quá hạn từ ngày xét xử sơ thẩm 19/8/2024 đến ngày xét xử phúc thẩm 06/01/2025. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không kháng cáo và không có ý kiến thay đổi, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Thảo T1, Văn phòng C không có ý kiến khác. Các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Viện Kiểm sát không kiến nghị khắc phục gì thêm. Viện Kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS, ngày 30/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng.

- Về nội dung: Quá trình tố tụng và xét xử tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án gồm: Nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H; bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T, bà Trần Nguyễn Thảo T1 đều thừa nhận: ngày 17/02/2023, ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H ký “Hợp đồng ủy quyền” cho ông Nguyễn Mậu Đ1 được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28, diện tích 7.714,1m² tại ấp L, xã L, huyện D theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 mang tên Phạm Quốc Đ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 tại Văn phòng Công chứng C (phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Mục đích của việc ông Đ, bà H ký ủy quyền sử dụng đất cho ông Đ1 như trên chỉ nhằm đảm bảo việc thực hiện thanh toán tiền vay 4.000.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận giữa người vay là ông Phạm Quốc Đ và người cho vay là bà Võ Thị T xác lập vào các ngày 15/12/2022 và 10/01/2023, ngoài ra giữa ông Đ1 và ông Đ không thỏa thuận bất kỳ một giao dịch nào khác liên quan đến việc định đoạt, chuyển quyền sử dụng 7.714,1m² đất tại ấp L, xã L, huyện D của ông Đ, bà H cho ông Đ1. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 00994, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản ngày

15/12/2022 và 10/3/2023 giữa ông Đ và bà T nên bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự là đúng quy định pháp luật. Do Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu do giá cách nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2023 giữa bà Võ Thị T và ông Nguyễn Mậu Đ1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 diện tích 7.714,1m² đất của ông Đ, bà H không phát sinh hiệu lực và cũng bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Quốc Đ phát sinh hiệu lực và đã giải quyết tranh chấp theo yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T là đúng quy định tại các Điều 357, 463, 466, 468, 469, 470 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vay vào các ngày 15/12/2022 và 10/01/2023 giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Quốc Đ là loại hợp đồng vay có thời hạn và không xác định rõ lãi suất, từ đó áp dụng mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm trả từ ngày vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm 19/8/2024 là chưa đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận số tiền ông Đ vay của bà T vào ngày 15/12/2022 và ngày 10/01/2023 đều có thỏa thuận mức lãi là 6%/tháng (tương đương 72%/năm) và là vay có thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 15/5/2023, do đó hợp đồng vay giữa ông Đ, bà T nói trên thuộc trường hợp vay có thời hạn và có lãi, mức lãi các đương sự thỏa thuận 72%/năm là vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự (20%/năm) nên cần xác định phần lãi trong hạn (15/12/2022 đến 17/7/2023) ông Đ đã trả cho bà T vượt quá 52%/năm không có hiệu lực và được trừ vào tiền gốc theo quy định tại Điều 9 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Phần nợ gốc chưa thanh toán sau khi hết hạn, được tính lãi chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như Viện Kiểm sát đã trình bày như trên.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thị T trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1 vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyễn Thảo T1 và Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T cùng liên đới trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Quốc Đ ngày 13/12/2022 cho nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn cho rằng văn bản “*Hợp đồng ủy quyền*” do nguyên đơn đã ký ngày 17/02/2023 để ủy quyền cho bị đơn (ông Đ1) được quyền sử dụng, định đoạt thửa đất 7.714,1m² đất của ông Đ, bà H, số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là giả tạo nên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do che giấu cho hợp đồng vay tài sản thể hiện bằng “*Giấy thỏa thuận mượn tiền*” lập ngày 15/12/2022 tại Văn phòng C với số tiền vay là 3.000.000.000 đồng trong thời hạn 05 tháng và một hợp đồng miệng thỏa thuận vay tiền 1.000.000.000 đồng ngày 10/01/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và bà Võ Thị T. Do Hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu nên kéo theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ký ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD cũng bị vô hiệu. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T có đơn yêu cầu độc lập và được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận: Buộc nguyên đơn Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H cùng liên đới thanh toán cho bà T số tiền gốc đã vay ngày 15/12/2022 là 3.000.000.000 đồng; tiền gốc đã vay ngày 10/01/2023 là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm sau khi khấu trừ số tiền lãi nguyên đơn đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng, còn lại 639.283.000 đồng, tổng tiền gốc và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là 4. 639.283.000 đồng.

[3] Xét về “*Hợp đồng ủy quyền*” số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 17/02/2023 tại Văn phòng C giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 về việc ủy quyền định đoạt đối với khu đất diện

tích 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, thấy rằng: tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự và đều ký kết trên tinh thần tự nguyện, không thể hiện sự ép buộc lẫn nhau. Do đó, Hợp đồng ủy quyền này do công chứng viên Trần Thị Thanh M thuộc Văn phòng C công chứng là hoàn toàn đúng quy định tại các Điều 117, 119, 401, 501, 502, 562, 563 của Bộ luật Dân sự và phù hợp Điều 41 của Luật Công chứng nên có giá trị thực hiện giữa các bên từ thời điểm giao kết. Tuy nhiên, quá trình tố tụng, giữa nguyên đơn (ông Đ), bị đơn (ông Đ1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) đều thừa nhận và xác định giữa ông Đ và ông Đ1 hoàn toàn không thỏa thuận việc chuyển quyền sử dụng đối với khu đất 7.714,1m² nêu trên, hai bên cũng không giao nhận đất, không giao nhận tiền, không có thù lao, khu đất trên vẫn do ông Đ và bà H quản lý sử dụng. Mục đích ông Đ ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho ông Đ1 nhằm để đảm bảo cho việc ông Đ thanh toán tiền gốc 4.000.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận cho bà Võ Thị T theo các hợp đồng vay ngày 15/12/2022 và ngày 10/01/2023. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do các bên đương sự đã thừa nhận “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 17/02/2023 tại Văn phòng C giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho Hợp đồng vay tài sản giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Quốc Đ số tiền 4.000.000.000 đồng vào ngày 15/12/2022 và 10/01/2023 nên hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, ông Đ1 nói trên bị vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự “Vay tài sản” giữa ông Đ, bà T bị che giấu phát sinh hiệu lực. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Các bên thừa nhận giữa ông Đ, ông Đ1 chưa thực hiện hành vi nào đối với hợp đồng ủy quyền nói trên nên chưa có hậu quả. Tuy nhiên, ngày 15/9/2023, ông Nguyễn Mậu Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Võ Thị T số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do hợp đồng ủy quyền sử dụng đất do ông Đ đã ký cho ông Đ1 ngày 17/02/2023 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên hai hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00994, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08928, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T tại Văn phòng C vô hiệu. Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T cùng liên đới trả lại cho các nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI604050, số vào sổ CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Phạm Quốc Đ ngày 13/12/2022 là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T đối với các hợp đồng vay tài sản giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Quốc Đ xác lập các ngày 15/12/2022 và 10/3/2023:

[4.1] Theo “Giấy thỏa thuận mượn tiền” lập ngày 15/12/2022, thể hiện ông Phạm Quốc Đ vay của bà Võ Thị T số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), thời hạn vay từ ngày 15/12/2022 đến ngày 15/5/2023. Mặc dù, trong văn bản vay mượn tiền này giữa bên vay và bên đi vay không đề cập lãi suất nhưng trên thực tế, bà T đã thu lãi trước tháng đầu tiên với số tiền 180.000.000 đồng, tương đương 6% và các tháng 01/2023, 02/2023 ... hàng tháng, ông Đ đều chuyển khoản nộp lãi cho bà T mỗi tháng 180.000.000 đồng, tương đương 6%. Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng vay tiền ngày 15/12/2022 giữa bà T và ông Đ là loại hợp đồng vay có thời hạn 05 tháng và lãi suất 6%/tháng (tương đương 72%/năm). Giữa ông Đ và bà T đã khai thống nhất số tiền lãi trong hạn đối với khoản vay này ông Đ đã thanh toán cho bà T đến ngày 17/7/2023 là 940.000.000 đồng. Mức lãi suất 72%/năm do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận là quá cao, vượt mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự (20%/năm). Vì vậy, cần áp dụng đoạn 2 khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự và Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xử lý số tiền lãi trong hạn đã thanh toán vượt quy định như sau:

- Lãi trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự: 3.000.000.000 đồng x 20%/năm (tương đương 1,667%/tháng) x 05 tháng (15/12/2022 – 15/5/2023) = 250.050.000 đồng.

- Tiền lãi ông Đ đã thanh toán cho bà T đối với khoản vay này từ ngày 15/12/2022 đến 17/7/2023) là 940.000.000 đồng. Khấu trừ tiền lãi đã thực thanh toán và lãi trong hạn theo quy định pháp luật: 940.000.000 đồng – 250.050.000 đồng = 689.950.000 đồng. Số tiền lãi trong hạn ông Đ thanh toán thừa theo quy định pháp luật sẽ được khấu trừ vào vốn gốc như sau: 3.000.000.000 đồng – 689.950.000 đồng = 2.310.050.000 đồng (1).

Từ ngày 16/5/2023 đến thời điểm Tòa sơ thẩm giải quyết (19/8/2024) là 01 năm 04 tháng 03 ngày, ông Đ chưa thanh toán nợ gốc cho bà T nên được tính theo nợ lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 466 của Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

- 2.310.050.000 đồng x [20%/năm (tương đương 1,667%/tháng) x 150%] x 01 năm 04 tháng 03 ngày = 929.775.000 đồng (2).

[4.2] Đối với hợp đồng vay tài sản ngày 10/01/2023 không lập thành văn bản: giữa bà Võ Thị T và ông Phạm Quốc Đ đã khai thống nhất: ngày 10/01/2023, ông Đ vay của bà T 1.000.000.000 đồng tiền gốc, lãi suất 6%/tháng, ông Đ đã thanh toán tiền lãi cho bà T đối với hợp đồng vay này tính đến tháng 5/2023 là 260.000.000 đồng. Do hai bên không lập văn bản về việc vay tiền, chỉ thống nhất về lãi suất, không thống nhất về thời hạn vay. Bà T xác định thời hạn

hoàn vốn vay của hợp đồng này cũng thỏa thuận đến ngày 15/5/2023, lời trình bày của bà T không được ông Đ thừa nhận, ông Đ xác định hợp đồng vay này không xác định thời hạn. Xét quá trình trả lãi cho khoản vay 1.000.000.000 đồng, ngày 10/01/2023, ông T chỉ thanh toán lãi lần cuối đối với khoản vay này là các ngày 09/5 và 24/5/2023 nhưng số tiền lãi đã thanh toán cũng không đầy đủ, từ đó có thể xác định ông Đ đã biết bà T chỉ cho vay số tiền 1.000.000.000 đồng đến ngày 15/5/2023 bằng với thời hạn vay số tiền 3.000.000.000 đồng trước đó vào ngày 15/12/2022. Do đó, hợp đồng vay ngày 10/01/2023, số tiền 1.000.000.000 đồng giữa ông Đ và bà T có đủ căn cứ xác định là loại hợp đồng vay xác định thời hạn 04 tháng 05 ngày và lãi suất 6%/tháng (tương đương 72%/năm). Do vậy, tiền lãi ông Đ đã thanh toán trong hạn vượt quá quy định của pháp luật cũng sẽ được xem xét giải quyết trừ vào tiền gốc theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự và Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể như sau:

- Lãi trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự: 1.000.000.000 đồng x 20%/năm (tương đương 1,667%/tháng) x 04 tháng 05 ngày (10/01/2023 – 15/5/2023) = 69.446.000 đồng.

- Tiền lãi ông Đ đã thanh toán cho bà T đối với khoản vay này từ ngày 10/01/2023 đến 24/5/2023) là 260.000.000 đồng. Khấu trừ tiền lãi đã thực thanh toán và lãi trong hạn theo quy định pháp luật: 260.000.000 đồng – 69.446.000 đồng = 190.554.000 đồng. Số tiền lãi trong hạn ông Đ thanh toán thừa theo quy định pháp luật sẽ được khấu trừ vào vốn gốc như sau: 1.000.000.000 đồng – 190.554.000 đồng = 809.446.000 đồng (3).

Từ ngày 16/5/2023 đến thời điểm Tòa sơ thẩm giải quyết (19/8/2024) là 01 năm 04 tháng 03 ngày, ông Đ chưa thanh toán nợ gốc cho bà T nên được tính theo nợ lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 466 của Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

- 809.446.000 đồng x [20%/năm (tương đương 1,667%/tháng) x 150%] x 01 năm 04 tháng 03 ngày = 325.804.800 đồng (4).

[5] Từ các phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn đối với các hợp đồng vay ngày 15/12/2022 và ngày 10/01/2023 là có căn cứ được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với nguyên đơn Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H về thanh toán tiền gốc và lãi suất chậm trả, lãi quá hạn. Cụ thể:

Ông Phạm Quốc Đ và vợ là bà Phan Trịnh Hoàng H cùng liên đới có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị T tổng số tiền: (1) + (2) + (3) + (4) =

2.310.050.000 đồng + 929.775.000 đồng + 809.446.000 đồng + 325.804.800 = 4.375.075.800 đồng, trong đó tiền gốc là 3.119.496.000 đồng (ba tỷ một trăm mười chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng), tiền lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.255.579.800 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2024) cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[6] Các đương sự trong vụ án có quyền nộp đơn yêu cầu Chánh án Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xem xét duy trì hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm được chấp nhận một phần.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ: bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trịnh Hoàng H phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán tiền vay gốc và lãi suất chậm trả đối với hợp đồng vay tài sản; bị đơn Nguyễn Mậu Đ1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu tiền gốc và lãi không được chấp nhận (264.207.200 đồng).

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 357, điểm b khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468, khoản 2 Điều 470, Điều 501, Điều 502, Điều 562 và Điều 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 5, Điều 6, Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định về hợp đồng vay tài sản.

- Căn cứ 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. Chấp nhận kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thị T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng H đối với bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ1 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố “Hợp đồng ủy quyền” ký ngày 17/02/2023 giữa ông Phạm Quốc Đ và ông Nguyễn Mậu Đ1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 00994, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 15/9/2023 giữa ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T đối với diện tích đất 7.714,1m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 08928, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Mậu Đ1 và bà Võ Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI604050, số vào sổ CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông Phạm Quốc Đ ngày 13/12/2022.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Võ Thị T đối với nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng H về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Võ Thị T số tiền 4.375.075.800 đồng (bốn tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm đồng), trong đó tiền gốc là 3.119.496.000 đồng (Ba tỷ một trăm mười chín triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng), tiền lãi đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.255.579.800 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2024) cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trinh Hoàng H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T đối với nguyên đơn ông Phạm Quốc Đ, bà Phan Trinh Hoàng

H về số tiền tranh chấp là 264.207.200 đồng (hai trăm sáu mươi bốn triệu hai trăm lẻ bảy nghìn hai trăm đồng).

5. Buộc bà Võ Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Quốc Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 604050, số vào sổ cấp GCN: CS09305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/12/2022 cho ông Phạm Quốc Đ.

6. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp là 140.000 đồng (một trăm bốn mươi nghìn đồng) nguyên đơn Phạm Quốc Đ tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H phải nộp 112.375.000 đồng (một trăm mười hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và được khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009359 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Ông Phạm Quốc Đ và bà Phan Trịnh Hoàng H còn phải nộp tiếp số tiền 111.775.000 đồng (một trăm mười một triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Mậu Đ1 phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Võ Thị T phải nộp 13.210.360 đồng (mười ba triệu hai trăm mười nghìn ba trăm sáu mươi đồng) và được khấu trừ vào 57.280.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000182 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền còn lại 44.069.640 đồng (bốn mươi bốn triệu không trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000409 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

9. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Văn Thanh