TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-PT
Ngày: 14 - 02 - 2025
V/v: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản; do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Tô Trọng M, sinh năm 1990; địa chỉ: Số E Phố T, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số I N, khu dân cư P, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu F, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Tô Trọng K, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện H, tỉnh Thái Bình; ông K, bà D ủy quyền cho anh M tham gia tố tụng; vắng mặt.

-*Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Thị Thanh T

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: Khoảng tháng 6-2023 qua giới thiệu của bà Mạc Thị C anh M quen biết bà Đinh Thị T1. Bà T1 nhờ anh M tư vấn làm thủ tục vay tiền. Sau khi bà T1 cung cấp thông tin, anh M biết thửa đất mang tên chị Nguyễn Thị Thanh T (là con gái bà T1) đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ với dư nợ tại thời điểm đó là 243.300.000đồng. Bà T1 và anh M thỏa thuận anh M chuyển tiền cho chị T vay để tất toán khoản vay với ngân hàng, đồng thời bà T1 phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên sang cho bố mẹ anh M là ông Tô Trọng K và bà Nguyễn Thị D, để ông K bà D hoàn thiện các thủ tục vay thế chấp mảnh đất tại ngân hàng. Sau khi vay được tiền sẽ chuyển cho bà T1. Anh M và bà T1 thỏa thuận lãi suất vay là 2.000đồng/1.000.000đồng/01 ngày, thời hạn cho vay để đáo hạn là 15 ngày. Ngày 23-6-2023 anh M đã chuyển số tiền 243.300.000đồng vào tài khoản của chị T. Cùng ngày anh M, chị T, bà T1, ông K và bà D đến Ngân hàng TMCP B tất toán khoản vay, rồi đến Văn phòng C2 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất như đã thỏa thuận. Do các ngày tiếp theo là ngày nghỉ nên không thực hiện được việc nộp thuế và một số thủ tục còn lại. Sau bận công việc nên anh ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huyền T2 tiếp tục hoàn thành các thủ tục còn thiếu. Ngày 26-6-2023 chị T2 thông báo không thể thực hiện thủ tục nộp thuế do bà T1 có đơn tố cáo anh M có hành vi lừa đảo trong việc chuyển nhượng đất. Ngày 01-8-2023 tại công an thị xã Đ bà T1 cam đoan sẽ trả lại số tiền cả gốc và lãi là 330.000.000đồng cho anh đồng thời hai bên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 23-06-2023 giữa chị T và ông K, bà D. Bà T1 hẹn một tuần để chuẩn bị tiền, anh đồng ý. Khoảng 21 giờ ngày 02-8-2023 bà T1 điện thoại thông báo đã tìm được người mua thửa đất trên và hẹn 10 giờ sáng ngày 03-8-2023 đến Văn phòng C2 để làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đó và trả lại tiền cho anh M. Cùng ngày một người phụ nữ (sau này xác định là chị Lê Thị H) đã điện thoại cho anh M đồng ý mua thửa đất của bà T1 và sẽ trả cho anh số tiền 330.000.000đồng coi như đặt cọc mảnh đất đó. Sáng ngày 03-8-2023 anh M cùng ông K, bà D đến Văn phòng C2. Khi đến bà T1, chị T, chị T2 và một người phụ nữ lạ mặt được giới thiệu là người mua đất đã có mặt. Sau khi hoàn thành thủ tục Văn phòng công chứng đã đưa Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bố mẹ anh M và chị T ký. Văn phòng C2 đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Anh M đã yêu cầu người phụ nữ muốn mua mảnh đất giao số tiền 330.000.000đồng mà hai bên đã thỏa thuận vào ngày 02-8-2023. Người phụ nữ yêu cầu anh M phải viết giấy nhận tiền trước rồi mới giao tiền. Anh M đồng ý viết nội dung: Anh đã nhận đủ số tiền 330.000.000đồng của chị Nguyễn Thị Thanh T vay vào ngày 23-6-2023, số tiền này đã bao gồm cả gốc và lãi như đã thỏa thuận. Khi viết xong anh M đã ký đầy đủ họ tên vào giấy biên nhận, đưa cho người phụ nữ mua đất, anh yêu cầu giao tiền nhưng lúc này người phụ nữ bảo không mua thửa đất đó nữa. Tại thời điểm này bà T1 không còn ở phòng công chứng, mọi người đi tìm bà T1 nhưng không thấy. Khi quay lại văn phòng công chứng người phụ nữ mua đất đã to tiếng cho rằng anh cùng văn phòng công chứng đã kết hợp để lừa đảo chị T. Anh giữ chị T ở lại yêu cầu chị viết lại giấy nợ số tiền 330.000.000đồng. Chị T không viết, không ký. Hai bên to tiếng anh trưởng phòng

công chứng đã ra giải thích nhưng mọi người không nghe nên đã mời công an phường đến để giải quyết. Tại công an phường Đ, chị T đã thừa nhận chưa trả anh số tiền 330.000.000đồng cả gốc và lãi như đã thỏa thuận đồng thời thừa nhận đã nhận số tiền chuyển khoản của anh M số tiền 243.300.000đồng vào ngày 23-6-2023.

Nguồn gốc số tiền anh chuyển cho chị T vay là do anh vay của chị Nguyễn Thị H1 ở Hải Dương. Anh và chị H1 thỏa thuận vay đến khi chị T đáo hạn số xong sẽ trả tiền để anh trả cho chị H1. Tuy nhiên do sự việc tranh chấp anh đã không trả chị H1 như thỏa thuận vì vậy chiều ngày 03-8-2023 chị H1 cùng anh T5, chị L đã có mặt tại Văn phòng C2.

Anh M khởi kiện yêu cầu chị T phải trả số tiền gốc đã vay là 243.300.000đồng. Anh tự nguyện rút yêu cầu về lãi suất, chi phí đi lại. Anh M không đồng ý yêu cầu phản tố của chị T. Thực tế hiện nay chị T chưa trả anh số tiền đã vay. Anh M xác nhận có viết Giấy nhận tiền vào ngày 03-8-2023 tại Văn phòng C2. Giấy nhận tiền này người phụ nữ mua đất là chị H đã cầm của anh, tại sao chị T có giấy anh không biết. Chị T trình bày bị anh M và bố mẹ đẻ của anh ép đến nhà ông M1 ở P để vay tiền trả là không đúng sự thật. Từ chiều ngày 03-8-2023 anh, ông K, bà D, chị T đã đến Công an phường Đ để giải quyết. Sau đó ông K, bà D về trước do có việc bận cùng với anh T5, chị L, anh về sau cùng chị H1 và về thành phố H. Lúc về anh không gặp chị T do hai bên được mời vào các phòng khác nhau để làm việc. Do vậy không có việc anh và ông K, bà D ép chị T trả tiền cho anh.

2. Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Chị T được mẹ đẻ là bà Đinh Thị T1 tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tại khu T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 19-4-2021 chị T thế chấp tại Ngân hàng TMCP B, Chi nhánh Q1 để vay số tiền 300.000.000đồng với thời hạn 10 năm. Giữa tháng 06 -2023 anh M tự tìm đến nhà giới thiệu là cán bộ ngân hàng hứa sẽ hỗ trợ tiền để chị tất toán khoản vay với Ngân hàng B rồi lấy sổ đỏ ra tiếp tục thế chấp sổ đỏ vào ngân hàng để được vay số tiền cao hơn và lãi suất thấp hơn. Vì anh M không đòi hỏi phải chi trả thù lao nên chị đồng ý. Sáng ngày 23-6-2023 như đã thỏa thuận, chị và anh M gặp nhau tại Ngân hàng TMCP B tại thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Anh M chuyển cho chị T số tiền 243.300.000đồng để tất toán khoản vay với ngân hàng. Sau khi hoàn thành thủ tục, anh M cầm sổ đỏ và căn cước công dân của chị tại quầy giao dịch của ngân hàng và đưa chị đến Văn phòng C2 để yêu cầu soạn thảo hợp đồng. Khoảng 11 giờ trưa cùng ngày anh M đưa chị đến Trung tâm hành chính công để xin xóa thế chấp và đến chiều lấy kết quả. Lúc này anh M cũng cầm sổ đỏ của chị luôn tại quầy và đưa chị quay lại phòng C3 để ký giấy tờ về việc vay tiền và thế chấp sổ đỏ cho ngân hàng. Tại Văn phòng C2 anh M giới thiệu ông Tô Trọng K và bà Nguyễn Thị D là bố mẹ đẻ của anh. Anh M đề nghị chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất với bố mẹ của anh để vay số tiền nhiều với mức lãi suất thấp hơn tại ngân hàng, chị T đồng ý. Sau khi hoàn thành xong mọi thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng anh M cầm hết mọi giấy tờ chỉ đưa lại cho chị T căn cước công dân. Chị T đã yêu cầu anh M viết giấy tờ thoả thuận về việc ký hợp đồng chuyển nhượng với mục

đích là vay tiền chứ không phải bán đất, anh M đồng ý và hứa sẽ đánh máy rồi gửi lại. Tuy nhiên chị đợi mãi mà không thấy giấy tờ thỏa thuận và cũng không nhận được số tiền mua bán đất như đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Chị gọi điện nhưng anh M không nghe máy. Ngày 26-6-2023 chị T có đơn gửi đến UBND phường Đ và Công an thị xã Đ để trình báo sự việc, UBND phường Đ đã giúp chị thông báo đến Văn phòng Đ1 để tạm dừng việc đăng ký sang tên nhà đất của chị cho bố mẹ anh M. Tại Công an thị xã Đ chị T và anh M tự hòa giải với nhau. Anh M yêu cầu chị phải chuyển trả số tiền 330.000.000đồng gồm cả gốc và lãi số tiền chuyển khoản ngày 23-6-2023 thì anh M mới đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng mà chị đã ký với bố mẹ anh M ngày 23-6-2023 và cho chị thời hạn 03 ngày để trả tiền. Nếu không trả sau khi hết 45 ngày tạm dừng việc đăng ký sang tên, anh M sẽ sang tên đất cho bố mẹ anh và bán đất đi để thu hồi tiền. Chị đồng ý trả cho anh M số tiền này trong thời hạn 15 ngày sau khi anh M hủy hợp đồng chuyển nhượng để lấy số đỏ về cầm tiếp vào ngân hàng hoặc nếu ai mua với giá hợp lý thì sẽ bán đất đi để lấy tiền trả cho anh M. Ngày 02-8-2023 anh M gọi điện thông báo đã có người đồng ý mua thửa đất của chị T với giá 800.000.000đồng và hẹn ngày 03-8-2023 sẽ cùng nhau đến Văn phòng C2 để hủy Hợp đồng chuyển nhượng và bên mua đất sẽ đặt cọc số tiền 330.000.000đồng để chị T trả anh M ngay tại phòng công chứng. Khoảng 10 giờ sáng ngày 03-8-2023 chị T có mặt tại Văn phòng C2 cùng vợ chồng anh M, bố mẹ anh M và một người đàn bà do anh M giới thiệu để mua đất. Sau khi hoàn thành xong thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, người mua đất do anh M giới thiệu liền xem sổ đỏ và từ chối mua thửa đất trên. Thấy vậy anh M ép chị phải ký hợp đồng vay tiền với số tiền là 330.000.000 đồng nhưng chị không đồng ý. Vì vậy anh M đã giữ chị ở Văn phòng C2. Nhân viên Văn phòng C2 không hề có phản ứng mà còn đồng ý với hành động giam giữ này. Sau đó chị đã đi vào nhà vệ sinh của Văn phòng C2 chốt cửa lại, gọi điện báo và Công an phường Đ đã đến giải cứu rồi đưa tất cả về cơ quan làm việc. Sau khi kết thúc buổi làm việc với Công an phường Đ, lúc chị ra về thì bị vợ chồng anh M và bố mẹ anh M chặn đầu xe máy và ép phải trả tiền. Chị đã gọi điện vay tiền ông M1 ở phường P, thị xã K. Sau đó vợ chồng anh M và bố mẹ anh M đã áp tải chị đến tận nhà ông M1 và đứng ở ngoài cổng đợi chị vào mượn tiền. Sau khi nhận đủ tiền anh M đã viết Giấy nhận đủ tiền và ký vào rồi đưa lại cho chị. Nay anh M khởi kiện, chị không đồng ý. Chị xác nhận đã trả cho anh M số tiền chuyển khoản để tất toán ngân hàng 243.300.000đồng bao gồm cả gốc và lãi là 330.000.000 đồng có giấy nhận đủ tiền do anh M ký tên. Giữa chị và và anh M cùng bố mẹ anh M không có bất kỳ một thỏa thuận nào về việc phải trả tiền ăn ở, đi lại, tiền công và thời gian cho anh M và bố mẹ anh M.

Do ngày 23.6.2023 anh M chuyển khoản cho chị số tiền 243.300.000đồng để tất toán ngân hàng, không có thỏa thuận về lãi suất cho vay. Ngày 3-8-2023 anh M nhận của chị số tiền 330.000.000đồng. Chị T đồng ý trả lãi cho anh M 1,6% tháng kể từ ngày 23-6-2023 đến ngày 03-8-2023 là 01 tháng 11 ngày với số tiền lãi là 4.800.000đồng. Vậy số tiền còn lại anh M chiếm hữu bất chính của chị là 330.000.000 đồng- 243.300.000đồng- 4.800.000đồng = 81.900.000đồng. Chị

T yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc anh M phải trả lại cho chị số tiền vượt quá là 81.900.000đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Trọng K và bà Nguyễn Thị D trình bày: Ông bà là bố mẹ đẻ của anh M và không có quan hệ, quen biết bà T1 và chị T. Anh M nhờ mang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tại khu T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh do chị T chuyển nhượng, ông bà đồng ý. Mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh M tự thực hiện, ông bà không biết. Sáng ngày 03-8-2023 anh M đưa vợ chồng ông bà đến Văn phòng C2 để làm thủ tục chuyển nhượng. Tại đây ông bà được anh M giới thiệu bà T1 và chị T là hai người bán thửa đất. Ngoài ra còn có một người phụ nữ khoảng 50 tuổi tự nhận là người mua thửa đất (sau này xác định là chị Lê Thị H) và chị T2 người được anh M ủy quyền làm thủ tục với nhân viên văn phòng C2. Sau khi mọi người đã có mặt đầy đủ, văn phòng C2 tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 23-6-2023. Vợ chồng ông bà cùng chị T đã ký Hợp đồng hủy bỏ và văn phòng công chứng đã trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người phụ nữ mua đất đã cầm lên để xem và đưa cho bà T1. Lúc này chị Vũ Thị Thu T3 (nhân viên Văn phòng C2) đã giải thích việc hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy, các bên tự trả tiền lại cho nhau theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Người phụ nữ mua đất đã yêu cầu anh M viết Giấy biên nhận tiền khi viết xong mới giao tiền. Anh M đã ngồi viết giấy biên nhận và ký vào đó rồi mới đưa cho người phụ nữ mua đất. Tuy nhiên sau đó người phụ nữ này không đưa tiền cho anh M. Bà T1 đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa được trả lại đi đâu mất, mọi người đi tìm không thấy. Quay vào văn phòng công chứng chị T, anh M, người phụ nữ mua đất to tiếng và xảy ra cãi vã, người phụ nữ này định bỏ về anh M giữ lại nên hai bên đã cãi nhau. Anh M yêu cầu chị T phải trả tiền nếu không trả phải viết giấy nhận nợ nhưng chị T không đồng ý nên hai bên to tiếng. Người phụ nữ mua đất đã chửi bới xúc phạm và cho rằng Văn phòng công chứng đã thông đồng với anh M để lừa chị T và bà T1. Do ầm ĩ Trưởng Văn phòng C2 đã ra nhắc nhở và gọi điện thoại mời Công an phường Đ đến giải quyết vụ việc. Vợ chồng ông bà đã cùng anh M lên Công an phường để làm việc. Sau đó do có việc bận nên ông bà phải về trước. Tòa án đã cho ông bà xem bản sao Giấy biên nhận tiền, ông bà xác định đây là giấy mà anh M đã viết tại Văn phòng C2 vào ngày 03-8-2023 do người phụ nữ mua đất yêu cầu viết. Ông bà xác nhận việc anh M đã ký và viết giấy biên nhận tiền nhưng không có việc giao nhận tiền. Ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị T. Về sự việc chị T nói bị vợ chồng ông bà chặn đầu xe máy yêu cầu trả tiền và áp tải chị đến nhà ông M1 ở P là không đúng sự thật. Tại buổi làm việc hôm đó do có công việc gấp nên ông bà đã về lúc17 giờ cùng với anh T5 và chị L nên không có sự việc như chị T đã trình bày.

4. Người làm chứng Nguyễn Thị H1 trình bày: Chị và anh M là đồng nghiệp và là bạn bè với nhau. Ngày 23-6-2023 anh M vay chị số tiền là 300.000.000 đồng chị biết là để cho chị T vay. Khi vay tiền chị và anh M thỏa thuận sẽ trả chị số tiền trên khi chị T trả. Ngày 3-8-2023 theo thỏa thuận chị T sẽ trả lại tiền cho anh M. Tuy nhiên sáng ngày hôm đó có tranh chấp xảy ra tại Văn phòng C2, chị T không

trả lại tiền cho anh M nên không có tiền trả lại cho chị. Vì vậy chiều cùng ngày chị đã có mặt tại Văn phòng C2. Lúc chị đến hai bên không còn cãi nhau. Một lúc sau Công an phường Đ đến và mời mọi người lên trụ sở để làm việc. Tại đây anh M và chị T vào làm việc với Công an phường còn bố mẹ anh M, anh T5, chị L và chị ngồi ở bên ngoài để đợi. Khoảng 17 giờ cùng ngày do có công việc nên bố mẹ anh M đã về trước cùng anh T5 và chị L. Khoảng 19 giờ anh M xong việc nên đã cùng chị về Hải Dương. Chị và anh M về ngay sau khi xong việc nên cả anh chị đều không gặp chị T. Chị xác định trong ngày 03-8-2023 không có sự việc chị T trả tiền cho anh M. Về khoản nợ giữa chị và anh M hai bên sẽ tự giải quyết không đề nghị Tòa án giải quyết.

5. Người làm chứng Nguyễn Thị Huyền T2 trình bày: Chị làm nghề tự do và làm thêm việc hỗ trợ thủ tục, giấy tờ, dịch vụ nhà đất. Chị được anh M đề nghị làm việc với nhau về việc hỗ trợ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và ông K, bà D. Chị đã hỗ trợ anh M trong việc ký kết giấy tờ chuyển nhượng vào ngày 23-6-2023. Sáng ngày 03-8-2023 chị có mặt tại Văn phòng C2 cùng chị T, bà T1, anh M và bố mẹ cùng với một người phụ nữ mua đất. Quá trình ký kết hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng ông K như ông K, bà D, anh M đã trình bày. Sau đó để hoàn thành thủ tục chị đã bảo người phụ nữ mua đất chuyển tiền cho anh M. Nhưng người phụ nữ yêu cầu anh M phải viết Giấy nhận tiền mới giao tiền. Anh M trực tiếp viết Giấy nhận tiền trước mặt chị và nhân viên làm thủ tục tại Văn phòng công chứng. Giấy nhận tiền có chữ ký của anh M mà Toà án đã cho chị xem chị xác nhận đây là Giấy mà người phụ nữ mua đất đã yêu cầu anh M viết tại Văn phòng công chứng ngày 03-8-2023. Sau khi anh M viết xong Giấy nhận tiền, người phụ nữ mua đất cầm đọc và đưa cho chị T rồi cất đi. Tuy nhiên hai bên đôi co và không có sự việc giao nhận tiền giữa anh M và chị T cũng như với người phụ nữ mua đất. Chị không biết tên tuổi, địa chỉ người phụ nữ mua đất này. Sau khi nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ nhân viên Văn phòng công chứng, bà T1 đã đi khỏi văn phòng công chứng. Anh M đã yêu cầu chị T trả tiền nhưng chị T không đồng ý và cũng không viết hay ký kết bất cứ giấy tờ nào. Chị T2 xác nhận tại buổi làm việc ngày 03-8-2023 ở Văn phòng C2 không có sự việc giao nhận tiền giữa anh M và chị T.

6. Người làm chứng Phạm Thế C1 (Trưởng văn phòng C2) trình bày: Văn phòng C2 xác nhận là đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23-6-2023 và Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-8-2023 do ông Chính trực T4 công chứng. Việc công chứng hợp đồng trên là do yêu cầu của các đương sự và theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 03-8-2023 chị Nguyễn Thị Thanh T, ông Tô Trọng K, bà Nguyễn Thị D, anh Tô Trọng M, bà Đinh Thị T1 và một người phụ nữ nói là mua đất do bà Đinh Thị T1 dẫn tới đều có mặt tại Văn phòng C2 vào đầu buổi sáng. Sau khi khách hàng có yêu cầu văn phòng công chứng đã giao cho chị Vũ Thị Thu T3 hướng dẫn làm thủ tục và soạn thảo hợp đồng. Khi hoàn thành các thủ tục chị T3 đã đưa cho ông C1 là người trực tiếp xét duyệt. Ông đã trực tiếp tiếp xúc với các khách hàng và ghi nhận sự thoả thuận của

các bên với nội dung như anh M đã trình bày. Việc giao nhận tiền và các giấy tờ đều do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Sau khi thống nhất xong thoả thuận, chị T, ông K, bà D đã cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng dưới sự chứng kiến của ông C1. Khi toàn bộ hợp đồng hoàn thiện ông đã giao cho chị T3 đóng dấu hoàn tất các thủ tục. Lúc này người phụ nữ mua đất nhà chị T đã yêu cầu anh M viết Giấy nhận tiền mới trả đủ tiền. Ông Chính xác N anh M đã viết Giấy nhận tiền. Nhưng thực tế từ đầu buổi làm việc đến khi anh M viết và ký xong Giấy nhận tiền thì không có việc giao nhận tiền giữa các bên. Khi ông vào trong làm việc được vài phút bên ngoài xảy ra tranh cãi. Ông được báo cáo lại sự việc bà T1 đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi mất. Anh M chưa nhận được tiền nên đã cãi nhau cùng với chị T và người phụ nữ mua đất. Người phụ nữ này có những lời lẽ xúc phạm ông C1. Vì vậy ông C1 đã gọi Công an phường Đ đến để giải quyết. Theo nhận thức của ông C1 đây là vụ việc có tính chất lừa đảo nên ông C1 đã bảo anh M đến trình báo cơ quan công an. Mặc dù bà Đinh Thị T1 không phải là người trực tiếp tham gia giao dịch nhưng các giao dịch vào ngày 23-6-2023 và ngày 03-8-2023 bà T1 đều có mặt tại Văn phòng C2. Ngày 03-8-2023 bà T1 là người trực tiếp cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bỏ về trước. Ông Chính xác Đ có sự việc anh M viết Giấy nhận tiền cho người phụ nữ bán đất. Tuy nhiên trong toàn bộ buổi giao dịch ngày 03-8-2023 hoàn toàn không có việc giao nhận tiền giữa anh M và chị T.

7. Người làm chứng Vũ Thị Thu T3 trình bày: Ngày 23-6-2023 chị T và ông K, bà D đã cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C2. Ngày 03-8-2023 các đương sự trên đã đến yêu cầu làm Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Chị T3 đã soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn hai bên làm thủ tục. Sau đó chị T3 đã giao hợp đồng Huỷ bỏ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T và hai bên tự thực hiện việc trả tiền cho nhau. Chị có chứng kiến việc người phụ nữ áo trắng tự nhận là người mua đất đã yêu cầu anh M viết Giấy nhận tiền mới giao tiền. Sau khi viết xong anh M đã đưa cho người phụ nữ mua đất giấy biên nhận. Tuy nhiên hai bên không có việc giao nhận tiền mà phát sinh tranh chấp. Người phụ nữ mua đất đã cầm giấy nhận tiền anh M viết và Hợp đồng huỷ bỏ của chị T cho vào trong túi. Trong suốt quá trình hai bên cãi nhau không có sự việc giao nhận tiền. Đến khoảng 12 giờ cùng ngày anh M có yêu cầu Văn phòng C2 làm thêm giờ để chứng nhận thêm Hợp đồng vay tiền giữa anh M và chị T. Nguyên nhân xuất phát từ việc huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào buổi sáng mà anh M cũng chưa nhận được tiền. Vì vậy anh M đã yêu cầu chị T viết Giấy nhận nợ. Chị T cũng xác nhận việc nhận nợ nhưng vẫn quanh co không chịu ký vào văn bản nên Văn phòng công chứng không thể tiến hành chứng nhận. Sau đó các bên đã đưa nhau ra công an trình báo. Chị T3 xác nhận không có việc giao nhận tiền giữa anh M và chị T.

8. Người làm chứng Đặng Như Q trình bày: Ngày 03-8-2023 chị Q chứng kiến việc các bên tham gia giao dịch cãi nhau về việc giao nhận tiền. Khi xảy ra tranh chấp chị đang ngồi tại đó. Chị xác nhận tại buổi làm việc đó không có việc

giao nhận tiền giữa các bên và có sự việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã bị lấy đi.

9. Người làm chứng Mạc Thị C trình bày: Tháng 5-2023 bà T1 nhờ bà C giới thiệu người để vay tiền bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà đã giới thiệu anh M cho bà T1. Tháng 6-2023 bà T1 gọi bà sang nhà để chứng kiến việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T1 và anh M. Do quen biết và đang có công việc nên bà không đọc nội dung thoả thuận giữa ông M và bà T1 mà ký vào văn bản.

10. Người làm chứng Đỗ Thiện T5 trình bày: Trưa ngày 03-8-2023 chị H1 nhờ anh T5 chở đến Văn phòng C2. Lúc đến nơi văn phòng công chứng vẫn hoạt động bình thường. Anh M cùng bố mẹ và chị T đang ngồi ở bên ngoài. Sau đó cán bộ Công an phường Đ mời tất cả mọi người có mặt lên trụ sở để làm việc. Tại đây anh M và chị T vào làm việc còn mọi người chờ bên ngoài. Khoảng 17 giờ cùng ngày do có công việc nên vợ chồng anh đã về Hải Dương và ông K, bà D đã về cùng. Chị H1 ở lại đợi anh M.

11. Người làm chứng Lê Thị H trình bày: Khoảng 7-2023 qua mạng xã hội chị H có kết bạn Zalo với anh M, nhờ anh M nếu có nhà đất nào cần bán để trả nợ ngân hàng thì giới thiệu cho chị mua. Ngày 02-8-2023 anh M giới thiệu qua Zalo hai thửa đất trong đó có thửa đất số 147, tờ bản đồ số 39 diện tích 447m^2 tại địa chỉ khu T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh của chị T, có hộ khẩu thường trú tại phường A, thị xã K. Chị đồng ý mua mảnh đất của chị T với giá 800.000.000đồng. Khoảng 18 giờ ngày 02-8-2023 anh M điện cho chị, hai bên đã thoả thuận hẹn nhau 10 giờ sáng ngày 03-8-2023 gặp nhau tại Văn phòng C2 và chị phải mang theo số tiền 330.000.000đồng để làm thủ tục đặt cọc mua bán đất với chị T. Sáng ngày 03-8-2023 tại văn phòng C2 chị được biết trước đó bố mẹ ông M là ông Tô Trọng K và bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, nay hai bên thoả thuận cùng nhau ký Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng để chị T bán lại cho chị. Khi bố mẹ anh M và chị T làm xong thủ tục ký Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng, nhân viên Văn phòng công chứng gọi chị T lại quầy để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản chính Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị H yêu cầu xem sổ đỏ thì phát hiện xung quanh thửa đất có rất nhiều khu mộ nên nói với anh M là không đồng ý mua nữa. Thấy chị H nói vậy nên anh M yêu cầu Văn phòng C2 cho một hợp đồng vay tiền và ép chị T ký nhưng chị T không chịu ký với lý do ngày anh M chuyển khoản cho chị T đã có lưu giữ thông tin chuyển khoản trên điện thoại của anh M rồi. Vì chị T không chịu ký hợp đồng vay tiền nên anh M cùng bố mẹ và một người phụ nữ đi cùng giữ chị T ở Văn phòng công chứng không cho về và nói bao giờ chị T chịu ký hợp đồng vay tiền mới được về nhà. Khoảng 21 giờ ngày 03-8-2023 vì tò mò muốn biết khi nào anh M cho chị T về nên chị có gọi điện cho anh M, anh M không nghe máy, chị gọi điện cho chị T được biết chị T đang bị anh M cùng người nhà giữ ở ngang đường, bắt phải trả tiền ngay nếu không không được về nhà. Thấy vậy chị cho địa chỉ bảo chị T đến nhà chị ở Khu F, phường P, thị xã K sẽ bảo em trai là Lê Tiến M1 cho chị T vay số tiền 330.000.000 đồng lãi suất 1,6%/tháng và phải thế chấp sổ đỏ cho anh M1,

chị T đồng ý. Khoảng 22 giờ ngày 03-8-2023 chị T đến nhà chị H. Chị H yêu cầu chị T viết giấy vay tiền cho em trai chị là Lê Tiến M1 nhưng thực tế chị là người đưa tiền cho chị T vay (vì lý do cá nhân nên chị H không muốn chị T viết giấy vay tiền cho chị) và chị T đã giao sổ đỏ cho chị H. Sau đó chị T dùng điện thoại chụp lại giấy vay tiền. Nay chị T đã căn cứ vào giấy vay tiền ngày 03-8-2023 để yêu cầu Toà án triệu tập người làm chứng Lê Tiến M1 ở phường P. Tuy nhiên ông M1 không liên quan, chị mới chính là người cho chị T vay tiền.

12. Người làm chứng Đinh Thị T1 trình bày: Bà không quen biết anh M. Bà C là hàng xóm và quen biết bà. Bà không nhờ bà C giới thiệu và anh M cũng không đến tìm gặp bà. Giữa bà và anh M không có bất cứ giao dịch nào. Bà có chứng kiến việc anh M đến gặp chị T. Tuy nhiên giao dịch giữa anh M và chị T bà không biết. Ngày 23-6-2023 chị T chở bà đến Văn phòng C2. Sau đó, do thấy sự việc không liên quan đến mình nên bà đã tự bắt xe ôm đi về. Bà và chị T đã làm đơn ra công an để trình báo sự việc và được hướng dẫn nộp đơn ra Tòa án. Nay xét thấy bản thân không liên quan đến vụ án, bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

13. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25/7/2024, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M. Buộc chị T có nghĩa vụ trả cho anh M số tiền gốc đã vay là 243.300.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc buộc anh M phải trả lại số tiền 81.900.000đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07/8/2024, bị đơn Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của anh M, chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T, buộc anh M phải trả chị T số tiền 81.900.000đồng.

Tại phiên tòa:

Chị Lê Thị H là đại diện theo ủy quyền của chị T giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo. Chị H thừa nhận mình là người phụ nữ hỏi mua đất của chị T nhưng là do anh M giới thiệu và chị H chính là người mặc áo sáng màu trong các bức ảnh chụp tại Văn phòng C2 có trong hồ sơ vụ án. Chị H cũng xác nhận không có việc giao nhận tiền giữa chị H hoặc chị T với anh M tại Văn phòng C2 ngày 03-8-2023. Chị H xác định người có nghĩa vụ trả tiền cho anh M không phải chị T mà là bà T1. Chị T đã xuất trình giấy biên nhận tiền do anh M viết và ký. Việc chứng minh chưa được nhận tiền là nghĩa vụ của anh M chứ không phải là của chị T.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Ngày 23-6-2023, anh M chuyển khoản cho chị T số tiền 243.300.000đồng. Chị T thừa nhận vay của anh M số tiền trên để tất toán khoản vay của chị T tại Ngân hàng TMCP B với điều kiện chị T phải để ông K, bà D đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T. Bà T1 là mẹ chị T xác định chị T vay tiền của anh M chứ không phải là bà T1. Do vậy việc chị T vay anh M số tiền trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của chị H về nội dung này tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ. Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-6-2023 và Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-8-2023 giữa chị T và ông K, bà D được xác lập dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và được công chứng tại Văn phòng C2. Khi thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị T có nghĩa vụ phải trả lại tiền cho anh M, anh M phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Thực tế chị T đã được nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 ngày 03-8-2023, tình tiết này đã được chị T thừa nhận nên anh M không có nghĩa vụ chứng minh. Việc chị T đã trả lại tiền cho anh M hay chưa thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về chị T.

Chị T xuất trình Giấy nhận tiền ngày 08-3-2023 có chữ ký của anh M và xác định đã trả số tiền 330.000.000đồng cho anh M. Tuy nhiên lời khai của ông K, bà D, ông C1, chị T3, chị Vũ T3, anh M phù hợp với nhau đều xác nhận Giấy nhận tiền do chị T xuất trình chính là G nhận tiền anh M viết và ký tại Văn phòng C2 ngày 03-8-2023. Anh M giao giấy nhận tiền này cho chị Lê Thị H nhưng sau đó không có việc chị H, hay chị Tâm giao tiền cho anh M. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H cũng thừa nhận ngày 03-8-2023 tại Văn phòng C2 không có việc giao nhận tiền giữa chị H hoặc chị T với anh M. Nội dung này phù hợp lời khai của bà T1 là mẹ chị T tại Biên bản làm việc ngày 07-8-2023 do Công an phường A, thị xã K lập theo đó bà T1 xác định chị T vẫn còn nợ anh M số tiền 243.300.000 đồng và chưa có điều kiện trả.

Chị T xác định sau khi làm việc tại Công an phường Đ về khoảng 22 giờ ngày 03-8-2023 anh M cùng ông K, bà D chặn đầu xe máy, yêu cầu chị T trả tiền và áp tải chị T đến nhà ông M1 ở P để vay số tiền 330.000.000đồng trả cho anh M, nhưng ngoài lời khai của chị T và chị H, chị T không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc giao tiền. Trong khi đó ông K, bà D, chị H1, anh M, anh T5 trình bày phù hợp với nhau về việc ông K, bà D cùng vợ chồng anh T5, chị L đã về Hải Dương từ lúc 17h, chị H1 và anh M về Hải Dương từ lúc 19 giờ cùng ngày không có việc gặp chị T để ép trả tiền.

Với các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ chứng minh chị T đã trả số tiền đã vay anh M, chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh M, bác yêu cầu phản tố của chị T, buộc chị T phải trả số tiền 243.300.000đồng cho anh M là phù hợp. Kháng cáo của chị T không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000đồng chị T đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002638 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Chị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu: HS, THS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Hữu Hiệu