

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 81/2025/DS-ST

Ngày: 30/5/2025

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Phương Trang;

2. Ông Lê Xuân Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2025/QĐST-DS ngày 22/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh P, sinh năm 1972; địa chỉ: 4 L, tổ A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1977; địa chỉ: A N, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Kim L, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương

+ Bà Trần Thị Kim E, sinh năm 1952; địa chỉ: Số C đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Văn phòng C; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L có mặt, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, Văn phòng C có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 09/4/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (bà P) trình bày:*

Do quen biết nên bà P có cho bà H vay tiền nhiều lần. Bà P bắt đầu cho bà H vay tiền là từ năm 2022. Cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 29/3/2022 bà P cho bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng. Thời hạn vay là 06 tháng tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022. Hai bên không thỏa thuận lãi suất. Để làm tin bà H có thể chấp cho bà P bằng hình thức ủy quyền toàn quyền 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 608, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên có làm giấy tay do chính bà H viết và ký tên.

- Lần 2: Ngày 05/4/2022 bà P cho bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày. Hai bên không thỏa thuận lãi suất. Bà H có giao cho bà P giữ bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 818, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên có làm giấy tay do chính bà H viết và ký tên.

- Lần 3: Ngày 08/7/2022 bà H liên hệ với bà P để mượn lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 818, tờ bản đồ số 19 và thay bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất do bà Trần Kim L đứng tên, bà H được bà L ủy quyền toàn quyền đối với phần đất này. Đồng thời bà H đề nghị vay tiếp của bà P số tiền là 1.500.000.000 đồng. Vì nghĩ giá trị phần đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16 cao hơn thửa số 818, tờ bản đồ số 19 nên bà P đồng ý trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 818 và cho bà H vay thêm tiền. Để tạo cho bà P tin tưởng bà H thế chấp cho bà P bằng hình thức ủy quyền toàn quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16. Do quá tin tưởng nên bà P không yêu cầu bà H làm giấy tay mượn tiền.

Sau đó ngày 03/01/2023, bà H có liên hệ với bà P để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay lần 1. Bà H nói là lấy về để chuyển nhượng có tiền thanh toán cho bà P. Do bà P tin tưởng bà H sẽ trả tiền cho bà P, nên bà P và bà H có làm thủ tục chấm dứt việc ủy quyền đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 16 và bà P đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

- Lần 4: Ngày 29/5/2023 bà H tiếp tục vay thêm của bà P số tiền là 630.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng tính từ ngày 29/5/2023 đến ngày 29/11/2023. Hai bên không thỏa thuận lãi suất. Hai bên có làm giấy tay do chính bà H viết và ký tên.

Cùng ngày 29/5/2023, bà H có thanh toán cho bà P được số tiền là 40.000.000 đồng và ngày 10/6/2023 bà H trả cho bà P được 20.000.000 đồng, tổng

cộng là 60.000.000 đồng. Sau đó thì bà H không trả tiền cho bà P được lần nào nữa, mặc dù bà P yêu cầu bà H trả tiền nhiều lần nhưng không được, nên bà P khởi kiện yêu cầu bà H có trách nhiệm thanh toán số tiền vay là 3.070.000.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày bà H hứa trả tiền mà không trả đến khi xét xử với mức lãi suất là 10%/năm.

Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2023 bà P yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đổi thửa đất số 603 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nay bà P rút lại yêu cầu này.

Tại phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa bà P xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền là 1.500.000.000 đồng, do bà P không có giấy tờ gì chứng minh việc bà H vay của bà P số tiền này.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương ký giữa bà P và bà H thì bà P đồng ý, nhưng bà H phải thanh toán cho bà P số tiền 1.570.000.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày bà H hứa trả tiền mà không trả đến khi xét xử với mức lãi suất là 10%/năm. Đồng thời bà P yêu cầu bà L cũng phải có trách nhiệm liên đới cùng bà H trả tiền cho bà P.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L về việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà L và bà H đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà P không đồng ý.

Bà P thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2024, Mạnh trích lục bản đồ địa chính ngày 05/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và Biên bản định giá tài sản ngày 02/4/2025.

Tại phiên tòa, bà P đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà H và bà L. Bà P yêu cầu bà L phải có trách nhiệm cùng với bà H thanh toán cho bà số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại bà P yêu cầu một mình bà H trả.

Ngoài ra, bà P không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn phản tố ngày 24/7/2024, bản tự khai ngày 23/7/2024 và quá trình tham gia tố tụng bà H trình bày:*

Do cần tiền làm ăn nên nhiều lần bà H có vay tiền của bà Nguyễn Thị Ánh P. Bà H vay xong rồi trả, rồi vay lại. Nhưng từ năm 2022 đến nay do làm ăn khó khăn nên bà H vay mà chưa thanh toán tiền được cho bà P. Cụ thể các lần vay như sau:

+ Ngày 29/3/2022 bà H vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, kể từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022. Khi vay bà H có làm giấy mượn tiền đề ngày 29/3/2022. Bà H có thể chấp cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 608, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà H có ký ủy quyền cho bà P toàn quyền đối với phần đất này.

+ Ngày 05/4/2022 bà H vay của bà P số tiền là 500.000.000 đồng, hạn trong vòng 30 ngày sẽ trả. Khi vay bà H cũng có làm giấy tay vay mượn tiền và thể chấp cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 818, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ngày 29/5/2023 bà H vay số tiền là 630.000.000 đồng và hẹn 06 tháng sau sẽ trả.

Tổng cộng bà H vay của bà P là 1.630.000.000 đồng.

Sau đó bà H có trả cho bà P được số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 03/01/2023 và hai bên ra hủy ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và bà H đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 818, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà H liên hệ bà P để lấy sổ về và chuyển qua ủy quyền toàn quyền cho bà P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do mẹ bà H là Trần Kim L ủy quyền cho bà H.

Bà P nói bà H chuyển nhượng phần đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là không đúng. Bà H vay tiền của bà P mới ủy quyền phần đất này để làm tin. Bà H chỉ còn nợ bà P số tiền là 1.130.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P thì bà H đồng ý trả cho bà P số tiền vay là 1.130.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này. Bà H yêu cầu bà P phải hủy hợp đồng ủy quyền đối với đất thửa 603, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do mẹ bà H là Trần Kim L đứng tên và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Theo đơn xin giải quyết vắng mặt bà H đồng ý thanh toán cho bà P số tiền gốc là 1.570.000.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày bà H hứa trả tiền mà không trả đến khi xét xử với mức lãi suất là 10%/năm. Đối với yêu cầu độc lập của mẹ bà H là Trần Kim L thì bà H thống nhất.

Ngoài ra, bà H không trình bày gì thêm.

** Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 01/4/2025, bản tự khai ngày 01/4/2025, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:*

Vào ngày 08/7/2022, bà L có làm thủ tục ủy quyền cho con gái là Nguyễn Hồng H đối với phần đất do bà L đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/5/2019, cập nhật trang tư là ngày 08/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Phần đất này có nguồn gốc do bà L nhận chuyển nhượng, khi nhận chuyển nhượng thì chồng bà L còn sống. Sau đó chồng bà L chết nên bà L làm thủ tục đính chính trang tư sang cho một mình bà L. Do bà L có ý định cho bà H phần đất này nên bà L có làm thủ tục ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Tuy nhiên sau khi được bà L ủy quyền thì bà H đi vay tiền của bà P và thế chấp cho bà P phần đất này với hình thức là ủy quyền.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa số 603 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà L không đồng ý. Đối với yêu cầu thanh toán tiền vay của bà P

thì việc vay tiền giữa bà H và bà P thì hai bên tự giải quyết với nhau, bà L không có vay số tiền này của bà P nên bà L không có ý kiến gì.

Bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 08176, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà L và Nguyễn Hồng H ký tại Văn phòng C1.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H thì bà L thống nhất.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý cùng với bà H thanh toán cho bà P số tiền là 800.000.000 đồng.

Ngoài ra bà L không trình bày gì thêm.

** Theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 28/3/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà E trình bày:*

Bà Trần Kim L đang có nghĩa vụ thanh toán cho bà E số tiền là 2.000.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 79/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Bà E đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thi hành quyết định trên.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu phản tố của bà H thì bà E yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về nợ giữa bà E và bà L đã được giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 79/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Bà E không có yêu cầu gì.

** Theo Công văn số 35/VPCC ngày 23/4/2025 của Văn phòng C trình bày:*

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 08176, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Trần Kim L và bà Nguyễn Hồng H; hợp đồng ủy quyền số 08177, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Ánh P thì Văn phòng C đã áp dụng đúng các quy định pháp luật tại thời điểm công chứng và Văn phòng C không có ý kiến gì khác.

** Theo Công văn số 394/CCTHADS ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng đang thi hành quyết định số 79/2023/QĐST-DS ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Người phải thi hành án là bà Trần Kim L. Nghĩa vụ thi hành án là thanh toán cho bà Trần Thị Kim E số tiền là 2.000.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Qua xác minh bà L có tài sản là Quyền sử dụng đất thửa 603 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 125685, sổ vào sổ cấp GCN CS06552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/5/2019 cho bà Trần Kim L1 (ngày 05/5/2022 được đính chính là bà Trần Kim L và ngày 08/7/2022 được biến động để lại thừa kế cho bà Trần Kim L) cùng tài sản gắn liền trên đất.

Quá trình tổ chức thi hành án, do bà L không tự nguyện thi hành án, ngày 30/8/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng thực hiện việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Theo Quyết định số 82/QĐ-

CCTHADS ngày 30/8/2023. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, xét xử vụ án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của người được thi hành án theo quyết định của Tòa án nêu trên.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ánh P khởi kiện bà Nguyễn Hồng H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 603 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu bà H thanh toán số tiền vay theo giấy mượn tiền ngày 29/5/2023; ngày 05/4/2022; ngày 29/3/20022. Bà H phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 08177, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Ánh P. Bà L có khởi kiện độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 08176, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Trần Kim L và bà Nguyễn Hồng H. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Hồng H có nơi cư trú tại khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà H, bà Kim E, Văn phòng C, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

[2.1] Về nội dung: Bà P cho bà H vay tiền 04 lần, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 29/3/2022 bà P cho bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, không thỏa thuận lãi suất, bà H ủy quyền cho bà P toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất thửa số 608, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Lần 2: Ngày 05/4/2022 bà P cho bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày, không thỏa thuận lãi suất. Bà H giao cho bà P giữ bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 818, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Lần 3: Ngày 08/7/2022 bà H lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 818, tờ bản đồ số 19 vay của lần 2 và thay thế bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 603 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Trần Kim L đứng tên quyền sử dụng, ủy quyền toàn quyền cho bà H. Đồng thời, đề nghị bà P cho vay thêm số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bà P đồng ý cho vay nhưng hai bên không làm giấy tờ. Bà H ủy quyền toàn quyền cho bà P phân đất thửa 603, tờ bản đồ số 16 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P giữ.

- Lần 4: Ngày 29/5/2023 bà P cho bà H vay tiếp số tiền là 630.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng tính từ ngày 29/5/2023 đến ngày 29/11/2023, không thỏa thuận lãi suất.

Cùng ngày 29/5/2023, bà H có trả cho bà P được số tiền là 40.000.000 đồng và ngày 10/6/2023 bà H trả cho bà P được 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 60.000.000 đồng.

[2.2] Xét giấy mượn tiền ngày 29/3/2022, bà P có cho bà H vay số tiền là 500.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn vay là 06 tháng, không thỏa thuận lãi suất. Giấy mượn tiền ngày 05/4/2022 vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày, không thỏa thuận lãi suất. Giấy mượn tiền ngày 29/5/2023 vay số tiền là 630.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, không thỏa thuận lãi suất. Các Giấy mượn tiền ngày 29/3/2022, ngày 05/4/2022 và ngày 29/5/2023 do nguyên đơn cung cấp là bản chính. Bà H thừa nhận có vay, làm giấy mượn tiền do chính bà H viết và ký tên nên xem là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do các bên thỏa thuận vay có thời hạn và không thỏa thuận tiền lãi nên đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, không có lãi suất.

Bà P yêu cầu bà H thanh toán số tiền là 1.570.000.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày bà H hứa trả tiền mà không trả đến khi xét xử với mức lãi suất là 10%/năm. Bà H đồng ý thanh toán theo yêu cầu của bà P và phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

Như vậy lãi suất được tính như sau:

- Đối với giấy mượn tiền ngày 29/3/2022, thời hạn trả là ngày 29/9/2022

$500.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 32 \text{ tháng} = 133.333.333 \text{ đồng}.$

- Đối với giấy mượn tiền ngày 05/4/2022, thời hạn trả là ngày 05/5/2022

$500.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 36 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 153.333.333 \text{ đồng}.$

- Đối với Giấy mượn tiền ngày 29/5/2023, thời hạn trả là 29/11/2023, sau khi trừ số tiền 60.000.000 đồng đã thanh toán thì còn nợ lại số tiền là 570.000.000 đồng:

$570.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 18 \text{ tháng} = 85.500.000 \text{ đồng}.$

Tổng tiền lãi: 372.166.667 đồng.

Tổng tiền gốc và tiền lãi là: $1.570.000.000 \text{ đồng} + 372.166.667 \text{ đồng} = 1.942.166.667 \text{ đồng}.$

[3] Xét Hợp đồng ủy quyền số 08177, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Ánh P:

Bà P và bà H đều thừa nhận hợp đồng ủy quyền này nhằm mục đích che giấu cho hợp đồng vay tiền, nên hợp đồng này là vô hiệu. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng và bà P đồng ý nên ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu của bà P về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương: Ngày 09/4/2025 và tại phiên tòa bà P rút yêu cầu này nên đình chỉ.

[5] Về yêu cầu độc lập của bà L yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 08176, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Trần Kim L và bà Nguyễn Hồng H:

Bà L cho rằng bà tặng cho bà H phần đất này bằng hình thức ủy quyền. Do đó hợp đồng ủy quyền này là giả tạo nên vô hiệu. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng và bà H đồng ý nên ghi nhận.

[6] Đối với yêu cầu của bà P về việc yêu cầu bà L có trách nhiệm liên đới cùng với bà H thanh toán tiền: Theo bà L trình bày thì phần đất thửa số 603, tờ bản đồ số 16, bà L tặng cho bà H nhưng với hình thức ủy quyền toàn quyền. Theo bà H trình bày thì bà H ủy quyền lại cho bà P được toàn quyền đối với thửa đất trên để vay số tiền 500.000.000 đồng. Mặc dù bà L cho rằng bà không biết gì về việc bà H vay tiền của bà P, nhưng xuất phát từ hợp đồng ủy quyền toàn quyền này bà P mới tin tưởng cho bà H vay tiền. Nay hợp đồng ủy quyền bị hủy thì cần buộc bà L có trách nhiệm liên đới cùng với bà H thanh toán cho bà P. Tại phiên tòa bà L đồng ý cùng bà H thanh toán cho bà P số tiền là 800.000.000 đồng, bà P cũng đồng ý với ý kiến này của bà L. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà L và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Chi phí đo đạc, định giá: 2.115.192 đồng, bà P đã nộp. Bà P chịu toàn bộ.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, bà L, bà P phải chịu theo quy định pháp luật. Bà L thuộc người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 124, 131, 288, 463, 466, 468, 470, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của bà Nguyễn Thị Ánh P đối với bà Nguyễn Hồng H.

Buộc bà Nguyễn Hồng H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ánh P số tiền 1.142.166.667 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Buộc bà Nguyễn Hồng H và bà Trần Kim L có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ánh P số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” của bà Nguyễn Hồng H đối với bà Nguyễn Thị Ánh P.

Hủy hợp đồng ủy quyền số No08177, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 ký giữa bà Nguyễn Hồng H (đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Kim L) với bà Nguyễn Thị Ánh P tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” của bà Trần Kim L đối với bà Nguyễn Hồng H.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 08176, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2022 giữa bà Trần Kim L1 với bà Nguyễn Hồng H tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Kim L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 125685, sổ vào sổ cấp GCN: CS06552 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/5/2019, để thừa kế cho bà Trần Kim L theo đăng ký biến động ngày 08/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh P đối với bà Nguyễn Hồng H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Chi phí đo đạc, định giá: 2.115.192 đồng (hai triệu một trăm mười lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng), bà P chịu toàn bộ. Bà P đã nộp xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Hồng H chịu 64.565.000 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007015 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Bà H phải nộp tiếp số tiền là 64.265.000 đồng (sáu mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Ánh P chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền là 31.971.062 đồng (ba mươi một triệu chín trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu số 0002525 ngày 27/12/2023 và Biên lai thu số 0002524 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. H1 lại cho bà P 31.671.062 đồng (ba mươi một triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi hai đồng).

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh