TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 224/2024/DS-PT
Ngày 26-4-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 190/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Mai Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ H, khu phố C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Phương T2, sinh năm 1992; địa chỉ: số F, tổ E, khu G, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: số G, Đại lộ B, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Tấn T3 – Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

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

1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, đường P, tổ A, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn M: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: số G, Đại lộ B, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Cao Cẩm H, sinh năm 2002; địa chỉ: ấp F, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Cao Cẩm H: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ D, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: số G, Đại lộ B, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ I, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, tổ H, khu phố C, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số E, Đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vương Thị Nhất T4 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Phương T2 là bà Nguyễn Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Mai Thanh T, ông Lê Thanh T1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Q thống nhất trình bày:

Ngày 09/12/2022, qua giới thiệu của ông Nguyễn Hữu N, ông T có vay của bà Trương Thị Phương T2 số tiền 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), lãi suất 3%/tháng. Thời hạn trả là ngày 09/6/2023, các bên có lập "Giấy vay tiền" đề ngày 09/12/2022. Để làm tin, bà T2 yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Đồng thời, do số tiền vay lớn nên ông T có nhờ ông Lê Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 đối với thửa đất 629, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thanh T1 để bà T2 cho ông T mượn đủ số tiền 7.000.000.000 đồng. Ông T và ông T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 các thửa đất trên theo các hợp đồng chuyển nhượng sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4543, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, được ký kết giữa ông Lê Thanh T1 với bà Trương Thị Phương T2.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4546, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, được ký kết giữa ông Mai Thanh T với bà Trương Thị Phương T2.

Cùng ngày 09/12/2022, giữa bà Trương Thị Phương T2 với ông Mai Thanh T có lập "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo đó, ông T thế chấp thửa đất 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và thửa đất số 629, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Thanh T1, cho bà T2 để vay số tiền 7.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay mà hai bên đã ký kết.

Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, ông T đã thanh toán cho bà T2 được số tiền 430.000.000 đồng tiền lãi; tiền gốc đến nay chưa thanh toán. Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T2 thì bà T2 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cập nhật tại trang 04 cho bà T2 vào cùng ngày 19/12/2022.

Sau đó đến ngày 17/01/2023, bà T2 ký hợp đồng ủy quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông Phạm Văn M, được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 17/01/2023.

Nhận thấy việc bà T2 đăng ký biến động sau đó ủy quyền sử dụng hai thửa đất trên cho ông M là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, ông T1. Nay ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những những vấn đề sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4543, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, được ký kết giữa ông Lê Thanh T1 với bà Trương Thị Phương T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 331m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo. Hủy đăng ký biến động tại trang 04 ngày 19/12/2022 cập nhật cho bà Trương Thị Phương T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 871141 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2021.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4546, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, ký kết giữa ông Mai Thanh T và bà Trương Thị Phương T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7.231,8m^2 tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo. Hủy đăng ký biến động tại trang 04 ngày 19/12/2022 cho bà Trương Thị Phương T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 588001 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2019.

3. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2023 được Văn phòng C1, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trương Thị Phương T2 với ông Phạm Văn M về việc bà T2 ủy quyền cho ông M chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T có ý kiến như sau:

+ Đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng cho bà Trương Thị Phương T2, việc ông Nguyễn Hữu N đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T trả khoản nợ vay và lãi phát sinh thì ông T đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Về lãi: bà T2 yêu cầu lãi suất 3%/tháng, tính từ ngày 09/12/2022 đến ngày 09/6/2023 và 10%/năm từ ngày 10/6/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Ông đồng ý đối với khoản tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 10/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với mức lãi suất trong thời gian 3%/tháng trong thời gian từ 09/12/2022 đến ngày 09/6/2023 thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

Đối với ông Lê Thanh T1, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T2 vô hiệu. Các yêu cầu khác của ông T và yêu cầu phản tố của bị đơn ông không có ý kiến gì.

- Bị đơn bà Trương Thị Phương T2 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2 là bà Nguyễn Thị Ngọc D thống nhất trình bày:

Bà D xác nhận khoản nợ vay là 7.000.000.000 đồng, ông T và ông N cùng đứng vay. Ông N cũng đã xác nhận nghĩa vụ cùng trả nợ với ông T trong hợp đồng vay cũng như nội dung thể hiện mặt sau của Giấy vay tiền ngày 09/12/2022. Bà D xác nhận, bà T2 đã nhận được số tiền lãi 430.000.000 đồng do

ông N chuyển khoản vào tài khoản của bà Cao Cẩm H, là người bà T2 nhờ nhận khoản tiền lãi giúp cho bà T2.

Bà D xác nhận cùng ngày 09/12/2022, ông T đã ký "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" để thế chấp cho bà T2 các quyền sử dụng đất và bà T2 đã cập nhật biến động. Sau đó, ủy quyền sử dụng đất cho ông M, đúng như phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Từ ngày 09/02/2023, ông T, ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi như đã cam kết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Về yêu cầu phản tố: bà T2 yêu cầu ông T và ông N có nghĩa vụ liên đới, thanh toán cho bà T2 số tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng. Lãi trong hạn (từ 09/12/2022 đến 09/6/2023) là 3%/tháng; lãi quá hạn (từ 10/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/11/2023) là 10%/năm.

Ngoài ra, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 629 và thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ vay 7.000.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" lập ngày 09/12/2022 giữa bà Trương Thị Phương T2 và ông Mai Thanh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M và người đại diện hợp pháp của ông M là bà Nguyễn Thị Ngọc D thống nhất trình bày:

Ông M được bà T2 ủy quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất 17/01/2023 được công chứng số 535, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Tuy nhiên từ khi nhận ủy quyền đến nay, ông M chưa thực hiện các quyền được nhận ủy quyền từ bà T2. Về quan hệ vay mượn tiền thì ông được biết ông T và ông N có vay của bà T2 số tiền 7.000.000.000 đồng, để đảm bảo việc thanh toán thì các bên đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo ông M, ông T và ông N trả nợ hết cho bà T2 thì bà T2 sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông T như hai bên đã cam kết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Cẩm H và người đại diện hợp pháp của bà H là bà Nguyễn Thị Ngọc D thống nhất trình bày:

Bà H được bà T2 nhờ nhận tiền lãi đối với khoản vay trên. Tổng cộng bà H đã nhận từ ông N bằng phương thức chuyển khoản với tổng số tiền lãi là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Bà đã hoàn lại đủ cho bà T2 và không còn nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Do ông có mối quan hệ quen biết với bà T2 và ông T nên ông đã giới thiệu để ông T vay của bà T2 số tiền trên. Thực chất, toàn bộ số tiền 7.000.000.000 đồng trên là ông T mượn và sử dụng. Tuy nhiên, do ông N đã ký xác nhận khoản nợ vay và thừa nhận có nghĩa vụ trả nợ vay cùng với ông T theo giấy vay tiền nên đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông N đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T thanh toán khoản nợ gốc 7.000.000.000 đồng cho bà T2.

Đồng ý mức lãi suất quá hạn theo bị đơn yêu cầu là 10%/năm; đối với lãi suất trong hạn bị đơn yêu cầu 3%/tháng thì ông N đề nghị Tòa án điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích N1 trình bày:

Bà là vợ của ông Mai Thanh T, bà đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ý kiến của ông T. Không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2023 thể hiện: các đương sự thống nhất, thửa đất số 629, tờ bản đồ số 05 từ trước đến nay do ông T1 trực tiếp quản lý, sử dụng, khai thác cao su; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 do ông T trực tiếp quản lý, sử dụng và khai thác cao su.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thay đổi yêu cầu lãi trong hạn từ 3% thành lãi suất theo quy định pháp luật nên nguyên đơn đồng ý đối với toàn bộ khoản nợ vay gốc, lãi, lãi trong hạn và lãi quá hạn như nguyên đơn yêu cầu.

Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu đối với lãi suất trong hạn, đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lãi suất theo quy định pháp luật. Đồng thời, xác định thời gian vay trong hạn được tính từ ngày 09/12/2022 đến ngày 12/7/2023 vì các bên có thỏa thuận gia hạn hợp đồng. Các yêu cầu khác bị đơn giữ nguyên yêu cầu.

Tại Bản án sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Thanh T, ông Lê Thanh T1, về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Trương Thị Phương T2.

1. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4543, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, được ký kết giữa ông Lê Thanh T1 với bà Trương Thị Phương T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 331m^2 tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Hủy đăng ký biến động tại trang 04 ngày 19/12/2022 cập nhật cho bà Trương Thị Phương T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 871141 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2021.

Khôi phục quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh T1 tại mục cập nhật tại trang 04 ngày 19/12/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 871141 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2021.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công

chứng số 4546, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng, ký kết giữa ông Mai Thanh T với bà Trương Thị Phương T2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 7.231,8m^2 tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Hủy đăng ký biến động tại trang 04 ngày 19/12/2022 cho bà Trương Thị Phương T2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 588001 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2019.

Khôi phục quyền sử dụng đất cho ông Mai Thanh T tại mục cập nhật tại trang 04 ngày 25/11/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 871141 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2021.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17/01/2023 được Văn phòng C1, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trương Thị Phương T2 với ông Phạm Văn M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Phương T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" với nguyên đơn ông Mai Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N.

Ông Mai Thanh T và ông Nguyễn Hữu N có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Trương Thị Phương T2 số tiền 7.658.438.357 đồng (bảy tỷ sáu trăm năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng); nợ lãi là 658.438.357 đồng (sáu trăm năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bảy đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Phương T2 về việc yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất số 629, số 37, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là tài sản thế chấp của ông Mai Thanh T để đảm bảo khoản nợ vay theo Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/12/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Phương T2 là bà Nguyễn Thị Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Phương T2 là bà Nguyễn Thị Ngọc D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trương Thị Phương T2 trình bày quan điểm tranh luận: nguyên đơn với bị đơn có ký giấy "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ngày

09/12/2022 về việc thế chấp khi vay tiền và xử lý tài sản khi bên vay tiền không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền vay. Tại giấy "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ngày 09/12/2022 có xác định, nguyên đơn giao cho bị đơn diện tích đất 7.231,8m^2 và diện tích 331m^2 để đảm bảo cho việc vay tiền bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, các bên có thỏa thuận cụ thể với nhau bằng văn bản. Tại điểm 1.4 mục 1 Điều 6 của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, ông T1 có cam đoan *"việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc"*. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có Công văn số 55/VPCC về việc ý kiến đối với vụ án ngày 09/11/2023 có nêu ý kiến về quá trình công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều xác định nội dung *"...các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên đã cam kết giao dịch này là đúng sự thật, không nhằm che dấu giao dịch khác..."*.

Như vậy, ngay từ ban đầu khi xác lập giao dịch vay mượn tiền, các bên đã thỏa thuận cụ thể với nhau về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ghi rõ ràng bằng văn bản được các bên ký xác nhận và hoàn toàn không có bất kỳ hành vi nào gọi là che giấu giao dịch khác, tức là che giấu khiến người ngoài cuộc không thể nhận biết ngay được. Các bên còn công khai thỏa thuận với nhau về cách xử lý tài sản nếu như bên vay không trả tiền vay. Từ đó, có đủ cơ sở để khẳng định không có hành vi giả tạo, che giấu giao dịch khác trong việc ông Mai Thanh T và ông Lê Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Phương T2. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Về yêu cầu trả số tiền vay 7.000.000.000 đồng. Căn cứ giấy vay tiền và lời khai của ông Mai Thanh T và ông Nguyễn Hữu N có đủ căn cứ để xác định ông Mai Thanh T và ông Nguyễn Hữu N phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Trương Thị Phương T2 số tiền vay 7.000.000.000 đồng.

Về tiền lãi:

+ Yêu cầu tính lãi từ ngày 09/12/2022 đến ngày 12/7/2023 (do có gia hạn thời hạn vay) là 07 tháng 04 ngày với mức lãi suất 20%/năm. Số tiền lãi là 17.000.000.000 đồng x 20%/năm x 07 tháng 04 ngày = 834.009.133 đồng. Trừ số tiền lãi 430.000.000 đồng đã thanh toán. Ông T, ông N còn phải thanh toán cho bà T2 số tiền 404.009.133 đồng.

+ Yêu cầu tính lãi từ ngày 13/7/2023 đến ngày 23/4/2024 (ngày xét xử phúc thẩm) là 286 ngày với mức lãi suất 10%/năm. Số tiền lãi là 7.000.000.000 đồng x 10%/năm x 286 ngày = 548.493.150 đồng. Như vậy, ông N, ông T phải trả cho bà T2 tính đến ngày 23/4/2024 số tiền là 7.000.000.000 đồng + 404.009.133 đồng + 548.493.150 đồng = 7.952.502.283 đồng.

Xét các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự: theo quy định tại Điều 346 Bộ luật Dân sự quy định về "Cầm giữ tài sản", là một trong những

biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã nêu trên, có đủ căn cứ để xác định việc bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với sự thoả thuận của các bên, bà T2 đang nắm giữ hợp pháp tài sản là hai diện tích đất này. Mục đích của việc cầm giữ tài sản là nhằm đảm bảo ông T, ông N phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay cho bà T2. Trong trường hợp ông T, ông N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay thì yêu cầu Toà án tuyên xử buộc phải xử lý tài sản bảo đảm là hai diện tích đất 331m^2 và 7.231,8m^2 bằng hình thức bán đấu giá tài sản. Tiền thu được sau khi bán đấu giá được trừ các chi phí liên quan đến thủ tục bán đấu giá thì thanh toán cho bà T2 nợ gốc 7.000.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi, phần còn lại (nếu có) thì hoàn trả cho ông Mai Thanh T.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Phương T2 là bà Nguyễn Thị Ngọc D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

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

- Về nội dung: Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 09/11/2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, có căn cứ xác định giao dịch giữa ông T với bà T2 là giao dịch vay tiền 7.000.000.000 đồng nhưng ký kết bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông T1 và bà T2 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền nên bản án sơ thẩm tuyên các hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Do giao dịch vay tiền có hiệu lực và được nguyên đơn thừa nhận có vay, nhận tiền vay, các bên không có tranh chấp về số tiền vay, lãi suất vay nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về buộc ông T và ông N có trách nhiệm liên đới trả cho bị đơn bà T2 số tiền 7.658.438.357 đồng (trong đó, nợ gốc là 7.000.000.000 đồng; nợ lãi là 658.438.357 đồng), là có căn cứ và đúng với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 629 và số 37, khi bản án có hiệu lực pháp luật thì được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng vay. Xét thấy, giữa bà T2 và ông T ký kết giao dịch thế chấp bằng "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ngày 09/12/2022 nhưng không được công chứng hoặc chứng thực nên giao dịch thế chấp chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, trong ngày 09/12/2022, giữa ông T và bà T2 ký thỏa thuận tại 03 văn bản: giấy vay tiền, biên nhận v/v thế chấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên chỉ thực hiện giao nhận tiền vay, bà T2 đăng ký biến động sang tên bà T2 tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/2022, còn giao dịch thế chấp chưa được các bên thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký thế chấp. Do đó, có căn cứ xác định các bên không thực hiện theo hợp đồng thế chấp nên yêu cầu phản tố của bị đơn về tuyên phát mãi tài sản là không có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án dân sự, bà T2 vẫn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự áp dụng các biện pháp bảo đảm, cưỡng chế đối với tài sản người phải thi hành án để thi hành khoản nợ cho bà T2. Do vậy, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị Phương T2 đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M và bà Bao Cẩm H1 là bà Nguyễn Thị Ngọc D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị Bích N1 và Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Nguyên đơn ông Mai Thanh T, ông Lê Thanh B; bị đơn bà Trương Thị Phương T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N thống nhất bà T2 có cho nguyên đơn ông T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N vay số tiền 7.000.000.000 đồng theo "Giấy vay tiền" ngày 09/12/2022, thời hạn vay 06 tháng, lãi thỏa thuận là 3%/tháng. Tổng số tiền lãi bà T2 đã nhận thông qua tài khoản ngân hàng của bà Cao Cẩm H là 430.000.000 đồng, do ông N chuyển. Cùng ngày 09/12/2022, ông T và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng với bà T2 đối với thửa đất số 629, số 37; tờ bản đồ địa chính số 05 tọa lạc tại phường C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4543, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 và Hợp đồng công chứng số 4546, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng. Ngoài ra, giữa ông T và bà T2 có ký Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 09/12/2022, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các bên đương sự không thống nhất: nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2022 đối với các thửa đất số 629, số 37; tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường C là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay. Bị đơn bà T2 cho rằng việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng

là để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông T, ông N đối với khoản nợ vay, được chứng minh tại Điều 2 và Điều 5 của biên nhận ngày 09/12/2022.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Quá trình tố tụng, nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N thống nhất số tiền nợ bị đơn theo "Giấy vay tiền" ngày 09/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/11/2023) là 7.000.0000.000 đồng và đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc trên cùng lãi suất chậm thanh toán từ ngày 09/12/2022 đến ngày 24/11/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) với số tiền 1.088.838.357 đồng, do nguyên đơn đã thanh toán số tiền 430.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền nợ lãi còn phải thanh toán là 658.438.257 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T cùng với ông N liên đới trả số tiền nợ gốc và nợ lãi trên là có căn cứ.

[4.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về yêu cầu công nhận tài sản theo hai hợp đồng chuyển nhượng là tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay 7.000.000.000 đồng theo "Giấy vay tiền" ngày 09/12/2022.

Xét, ngày 09/12/2022, ông T và ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà T2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 629, số 37; tờ bản đồ địa chính số 05 tọa lạc tại phường C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4543, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4546, quyển số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng. Cùng ngày 09/12/2022, giữa ông T và bà T2 có ký Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung như sau:

"...Hai bên đồng ý thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất cùng nhau ký biên nhận với các nội dung sau:

Điều 1: Bên B vay của Bên A số tiền: 7.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ đồng). Thời hạn thanh toán là đến ngày: 09/06/2023.

Điều 2: Bên B thể chấp quyền sử dụng đất của mình cho Bên A bằng việc ký chuyển nhượng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê Thanh T1, năm sinh: 1996, CMND số: 285598631. Địa chỉ thường trú: xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước số DC871141 (số vào sổ cấp GCN: CS18282 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 16/11/2021, có đặc điểm sau đây:

- Thửa đất số: 629

- Tờ bản đồ số: 5

- Địa chỉ: Phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 331m^2 (Ba trăm ba mươi mốt mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2052

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất dụng đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do ông Mai Thanh T hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thế chấp.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Mai Thanh T (nhận chuyển quyền theo văn bản thoả thuận chia tài sản chung, số hồ sơ số: 054878.TQ.002), Năm sinh: 1979, CCCD: 074079004247. Địa chỉ thường trú: phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương số CP588001 (số vào sổ cấp GCN: CS12488 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 18/03/2019, có đặc điểm sau đây:

- Thửa đất số: 37

- Tờ bản đồ số: 5

- Địa chỉ: Phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương

- Diện tích: 7231,8m^2 (Bảy nghìn hai trăm ba mươi mốt phẩy tám mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 10/2043

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất dụng đất.

Điều 3: Nghĩa vụ của hai bên:

- Bên B Giao các giấy tờ liên quan tài sản thế chấp cho bên A giữ;

- Bên B phải bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng phải áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp;

- Bên B phải tạo điều kiện thuận lợi cho bên A kiểm tra tài sản thế chấp.

- Bên A ký nhận, bàn giao lại các giấy tờ về tài sản thế chấp cho bên B khi bên B đã hoàn thành thanh toán đúng hạn.

Điều 4: Tất cả các thủ tục, chỉ phí làm sổ, phi công chứng, các khoản thuế, phí và Lệ phí liên quan đến việc làm thủ tục ký hợp đồng thế chấp (hoặc chuyển nhượng cho Bên A) quyền sử dụng đất nêu trên theo Biên nhận này do bên B chịu trách nhiệm nộp. (Kể cả thuế thu nhập của bên A nếu có).

Điều 5: Trong trường hợp đến hạn trả tiền mà bên B vẫn chưa thanh toán đủ tiền gốc và lãi cho bên A thì bên A được toàn quyền sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp nêu trên...”

Như vậy, biên nhận trên chứng minh việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 là che giấu cho quan hệ vay tài sản ngày 09/12/2022, hợp đồng trên là giả tạo nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và hủy các hợp đồng trên là có căn cứ. Biên nhận thế chấp chỉ bà T2 và ông T ký; ông T1 không ký, việc ký kết giao dịch thế chấp bằng "Biên nhận về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" ngày 09/12/2022 nhưng không được công chứng hoặc chứng thực nên giao dịch thế chấp không phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai nên bị đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng có hiệu lực và tuyên phát mãi là không có căn cứ. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng phát sinh quan hệ cầm giữ tài sản theo quy định tại Điều 346 của Bộ luật Dân sự, cầm giữ tài sản chỉ phát sinh khi là đối tượng của hợp đồng song vụ, trong trường hợp này quyền sử dụng đất mà các bên tham gia giao dịch là che giấu cho giao dịch vay tiền nên không phát sinh quan hệ cầm giữ.

[5] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bị đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Phương T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Phương T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0002163 ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chị cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị Ngọc D nộp thay).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết