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

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày: 15/01/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cần.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;

2. Ông Nguyễn Thanh Cần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 414/2024/TLST-DS ngày 23/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962, địa chỉ: tổ D, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt;

2. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1960, địa chỉ: tổ D, khu phố G, phường U, thành phố T tỉnh Bình Dương, có mặt;

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Tân H, sinh năm 1991, địa chỉ: tổ E, khu phố A, phường U, thành phố T tỉnh Bình Dương, có mặt;

2. Bà Phạm Thị Ánh H1, sinh năm 1954, địa chỉ: tổ E, khu phố A, phường U, thành phố T tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Phạm Tân H, sinh năm 1991, địa chỉ: tổ C, khu phố A, phường U, thành phố T tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/12/2024) , có mặt;

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

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1991, địa chỉ: tổ B, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bà Phan Dạ T1, địa chỉ: tổ B, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Đỗ Minh T2, sinh năm 1989, địa chỉ: tổ D, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Văn phòng C2, địa chỉ: T, lô A dân cư - thương mại U, đường số A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Do ông Đỗ Minh T2 là con của ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị B cần vốn để kinh doanh nên ông Đỗ Văn D đã ký giấy vay (Giấy biên nhận) của ông Phạm Tân H số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) với thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 15/9/2023, các bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất của số tiền vay là 4,5%/tháng. Ông T2 là người nhận tiền vay và đã trả lãi cho ông Phạm Tân H được 02 lần, cụ thể ngày 15/12/2023 với số tiền 90.000.000 đồng và ngày 24/3/2024 với số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng là 120.000.000 đồng, số tiền này được ông Tâm G trực tiếp cho ông H bằng tiền mặt. Ngoài ra ông T2 còn chuyển tiền lãi cho ông H thông qua ông Nguyễn Ngọc T và bà Phan Dạ T1 (vợ của ông Nguyễn Ngọc T) với số tiền lãi là 290.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Phạm Tân H đã yêu cầu ông D và bà B ủy quyền toàn phần quyền sử dụng đất của ông D và bà B cho ông Phạm Tân H. Ngày 15/9/2023, ông D và bà B đã ủy quyền toàn phần cho ông Phạm Tân H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG794616, số vào sổ cấp GCN CS13194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 cho bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Văn D theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023.

Sau đó, ông H đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông D và bà B cho bà Phạm Thị Ánh H1 (bà H1 là mẹ vợ

của ông H) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023-TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023. Sau đó, bà Phạm Thị Ánh H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DL672807, số vào số số CN14102 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2024.

Hiện nay, phần đất thuộc thửa đất 358, 359, 360, 370 do ông D và bà B vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên phần đất nêu trên, ông D và bà B có trồng 1100 cây tràm bông vàng, có 01 giếng khoan và có làm hàng rào bằng trụ bê tông và lưới B40 bao quanh phần đất. Ông D và bà B đã nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị Ánh H1 phải chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên trả lại cho ông D và bà B nhưng bà H1 không đồng ý.

Nhận thấy hành vi của ông H, bà H1 là hành vi trái pháp luật xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của ông D và bà B.

Vì vậy, ông D và bà B khởi kiện yêu cầu đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023 vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sổ bìa DL672807, số vào sổ số CN14102 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2024 để cấp lại cho ông D, bà B theo quy định pháp luật.

Ông D, bà B đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Tân H.

- Bị đơn ông Phạm Tân H đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ánh H1 trình bày:

Ông Phạm Tân H có cho ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B vay số tiền 2.000.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay, bà B, ông D đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG794616, số vào số cấp GCN CS13194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 cho bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Văn D. Sau khi ký giấy ủy quyền thì ông H giao tiền cho ông D, bà B nhưng Giấy biên nhận đề ngày 15/9/2024 chỉ có ông Đỗ Văn D đại diện ký tên. Do đến thời hạn vay là 02 tháng ông D, bà B không thực hiện việc trả nợ vay nên ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ánh H1 như trình bày của ông D, bà B tại đơn khởi kiện.

Sau khi cho vay, ông H nhận số tiền lãi 120.000.000 đồng, cụ thể ngày 15/12/2023 với số tiền 90.000.000 đồng và ngày 24/3/2024 với số tiền 30.000.000 đồng, do ông Đỗ Minh T2 trả tiền lãi cho ông D, bà B. Ngoài số tiền nêu trên, ông H không nhận được số tiền lãi nào khác như ông D, bà B, ông T2 trình bày là trả lãi cho ông H thông qua ông Nguyễn Ngọc T và bà Phan Dạ T1 (vợ của ông Nguyễn Ngọc T).

Ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà B về việc tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 là vô hiệu để ông D, bà B được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, ông H phản tố, yêu cầu ông D, bà B phải liên đới trả lại cho ông H số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 15/9/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 15/01/2025 (16 tháng) với lãi suất theo quy định của pháp luật là 20%/năm, tương ứng là 33.000.000 đồng/tháng, khấu trừ số tiền 120.000.000 đồng đã nhận của ông D, bà B, thông qua ông Đỗ Minh T2, tiền lãi còn lại là 408.000.000 đồng, tổng cộng là 2.408.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T2 trình bày:

Ông T2 là con của ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị B. Do ông T2 cần vốn để kinh doanh nên có nhờ cha mẹ ông T2 là ông D, bà B đứng ra vay của ông Phạm Tân H số tiền 2.000.000.000 đồng, với lãi suất 4,5%/tháng với thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 15/9/2023.

Việc vay mượn tiền của ông H được thông qua người môi giới là ông Nguyễn Ngọc T. Ông T2 đã nhận được số tiền 1.910.000.000 đồng (đã trừ tiền lãi 01 tháng là 90.000.000 đồng) từ ông Nguyễn Ngọc T, cụ thể: ông T giao cho ông T2 tiền mặt là 1.110.000.000 đồng và chuyển vào tài khoản 6501620649 Ngân hàng B1 của ông T2 số tiền 800.000.000 đồng, trong đó mỗi lần 400.000.000 đồng vào cùng ngày 15/9/2023.

Ông T2 đã trả lãi vay cho ông Phạm Tân H 120.000.000 đồng tiền mặt và trả cho ông H thông qua ông Nguyễn Ngọc T số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 18/10/2023 bằng hình thức chuyển tiền từ tài khoản 6501620649 Ngân hàng B1 vào tài khoản 6503010130 tại Ngân hàng B1 của ông Nguyễn Ngọc T và số tiền 100.000.000 đồng thông qua bà Phan Dạ T1 (vợ của ông Nguyễn Ngọc T) trong đó 50.000.000 đồng là tiền mặt, 50.000.000 đồng là chuyển khoản vào tài khoản 0356839939 tại Ngân hàng Q (M). Như vậy tổng số tiền lãi mà ông Phạm Tân H đã nhận từ việc cho vay là 410.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Phạm Tân H đã yêu cầu cha mẹ ông T2 ủy quyền toàn phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản

đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG794616, số vào số cấp GCN CS13194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 cho bà Nguyễn Thị B và ông Đỗ Văn D theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023.

Do không trả lãi đúng hạn nên sau đó, ông H đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông T2 và bà B cho bà Phạm Thị Ánh H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023-TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023. Sau đó, bà Phạm Thị Ánh H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DL672807, số vào số số CN14102 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2024. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T, bà Phan Dạ T1:

Ông T, bà T1 không đồng ý với lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B. Ông T, bà T1 không có nhận tiền của ông T2 trả lãi cho ông Phạm Tân H thông qua ông T, bà T1. Việc ông T, bà T1 nhận tiền của ông T2 là do quan hệ vay giữa ông T, bà T1 với ông T2; không liên quan đến việc ông D, bà B vay tiền của ông H.

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, thống nhất mức lãi suất phải trả cho nguyên đơn mỗi tháng là 33.000.000 đồng, tương đương 20%/năm, đồng ý trả cho nguyên đơn tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại là 408.000.000 đồng.

- Bị đơn vẫn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại tính đến ngày xét xử là 408.000.000 đồng (sau khi trừ đi 120.000.000 đồng tiền lãi đã nhận), yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thanh toán tiền lãi là 33.000.000 đồng/tháng. Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 là vô hiệu để ông D, bà B được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối

với thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Tân H, bà Phạm Thị Ánh H1 (do ông Phạm Tân H là người đại diện theo ủy quyền), tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 là vô hiệu do giả tạo để ông D, bà B được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại tính đến ngày xét xử là 408.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1.Về tố tụng:

1.1 Ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Phạm Tân H phản tố yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Nguyên đơn, bị đơn đang cư trú tại thành phố T. Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Phan Dạ T1, Văn phòng C2 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn D và

ông Phạm Tân H có ký kết "Hợp đồng ủy quyền" ngày 15/9/2023 thỏa thuận ông D, bà B ủy quyền cho ông H được toàn quyền thay mặt ông D, bà B nộp, nhận hồ sơ, ký tên trên các văn bản liên quan đến thửa đất số 358, 359, 360, 371, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG794616, số vào sổ CS 13194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 để được vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 02 tháng. Ông Đỗ Văn D có ký tên vào giấy biên nhận do ông Phạm Tân H lập đề ngày 15/9/2023 (bút lục số 03) có nội dung "*mượn số tiền 2.000.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng sẽ hoàn trả lại và tôi có giữ 01 sổ đất trong đó địa chỉ sử dụng đất ở phường U, thành phố T, Bình Dương, thửa đất số 358, 359, 360, 371, tờ bản đồ số 40*". Do hết thời hạn 02 tháng nhưng chưa nhận được tiền lãi và gốc nên ông H dựa vào hợp đồng ủy quyền nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ánh H1 vào ngày 15/11/2023 tại Văn phòng C2. Bà Phạm Thị Ánh H1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL672807, số vào sổ CN 14102 ngày 18/01/2024. Sự thừa nhận của các bên là tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét về hiệu lực Hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2023 được ký kết giữa ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Tân H tại Văn phòng C2:

[2.2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên vì cho rằng hợp đồng nêu trên là vô hiệu, xác định việc ký hợp đồng nêu trên là giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền, trong đó thửa đất số 358, 359, 360, 371, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương được ủy quyền cho bị đơn ông Phạm Tân H nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn ông Phạm Tân H thừa nhận như trình bày của bị đơn. Do đó có căn cứ để xác định hợp đồng nêu trên là vô hiệu do giả tạo như nguyên đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B trình bày.

[2.2.2] Về việc giao nhận số tiền vay 2.000.000.000 đồng: Tại biên bản đối chất ngày 14/01/2025 và tại phiên tòa: bị đơn ông Phạm Tân H thừa nhận không trực tiếp giao tiền cho nguyên đơn ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị B mà giao tiền thông qua người môi giới là ông Nguyễn Ngọc T. Lời trình bày của ông Phạm Tân H là phù hợp với trình bày của ông Đỗ Minh T2 về việc nhận số tiền vay của ông Phạm Tân H bằng tiền mặt và chuyển khoản thông qua ông Nguyễn Ngọc T trong đó có số tiền 800.000.000 đồng được ông Nguyễn Ngọc T chuyển vào tài khoản 6501620649 Ngân hàng B1 của ông T2, trong đó mỗi lần 400.000.000 đồng vào cùng ngày 15/9/2023, ngày ông D, bà B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Tân H. Ông T2 cho rằng chỉ nhận được số tiền mặt là 1.110.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh; ông Phạm Tân H, ông Nguyễn Ngọc T không thừa nhận lời trình bày của ông Đỗ Minh T2, chính ông T2 thừa nhận là người trực tiếp đưa Giấy biên nhận đề ngày 15/9/2023 do ông Phạm Tân H lập

cho ông Đỗ Văn D ký tên, trong đó thừa nhận mượn số tiền 2.000.000.000 đồng của ông Phạm Tân H; bà Nguyễn Thị B cũng thừa nhận biết việc vay tiền và ký tên vào giấy biên nhận của ông Đỗ Văn D. Tại phiên tòa, ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Phạm Tân H, đồng ý trả cho ông Phạm Tân H tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi còn lại tính đến ngày xét xử là 408.000.000 đồng (sau khi trừ đi 120.000.000 đồng tiền lãi đã nhận), yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thanh toán tiền lãi là 33.000.000 đồng/tháng. Ông Phạm Tân H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ánh H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 là vô hiệu để ông D, bà B được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 358, 359, 360, 370 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc thỏa thuận này có các đương sự là phù hợp với hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2.3] Từ những nhận định định trên, căn cứ vào Điều 119, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Tân H. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyển số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 là vô hiệu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sổ bìa DL672807, số vào sổ số CN14102 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2024 cho bà Phạm Thị Ánh H1 để cấp lại cho ông D, bà B theo quy định pháp luật. Buộc ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Phạm Tân H số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và số tiền lãi chưa thanh toán là 408.000.000 đồng, tổng cộng là 2.408.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn D phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Phạm Tân H nhưng do bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn D người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Bà Phạm Thị Ánh H1, ông Phạm Tân H phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 34, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 259, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai;

- Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình;

- 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 nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Phạm Tân H, bà Phạm Thị Ánh H1.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3236, quyền số 09/2023-TP/CC-SCC/HĐCD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn D với ông Phạm Tân H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4032, quyển số 11/2023 – TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 15/11/2023 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đỗ Văn D (do ông Phạm Tân H là người được ủy quyền) với bà Phạm Thị Ánh H1 đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 358, 359, 360, 371, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường U, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG794616, số vào sổ CS 13194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DL672807, số vào sổ số CN14102 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 18/01/2024 cho bà Phạm Thị Ánh H1 để cấp lại cho ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B theo quy định pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Tân H về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" với bị đơn ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền gốc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và số tiền lãi chưa thanh toán là 408.000.000 (bốn trăm lẻ tám triệu) đồng, tổng cộng 2.408.000.000 (hai tỷ bốn trăm lẻ tám triệu) đồng cho ông Phạm Tân H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị B được miễn án phí.

Ông Phạm Tân H, bà Phạm Thị Ánh H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Khấu trừ số tiền 43.460.000 (Bốn mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004742 ngày 04/12/2024, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, trả lại cho ông Phạm Tân H số tiền 43.160.000 (Bốn mươi ba triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Nguyễn Chữ Cần