TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẤT ĐỎ** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 21/2024/DS-ST Ngày: 04-5-2024 "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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Dương Thị Được

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về "*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 19/2024/QĐXXST-DS ngày 02-4-2024 giữa các đương sự:

***** Nguyên đơn: Ông Nguyễn T H, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 55, Khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tăng T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

***** Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 09 tổ 12 ấp T, xã P, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, nay là Văn phòng công chứng Trần Thị Thảo Trang, địa chỉ Tỉnh lộ 44 A, ấp Mỹ An, xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

+ Bà Đinh Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 09 tổ 12 ấp T, xã P, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T P, sinh năm 1959, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

+ Ông Tăng Văn V, sinh năm 1959, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Bà Tăng T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Ông Mai Duy C, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

+ Cháu Mai N Y, sinh ngày 09/3/2010, người đại diện theo pháp luật: Bà Tăng T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bà Anh có mặt).

+ Cháu Mai Duy H, sinh ngày 15/4/2015, người đại diện theo pháp luật: Bà Tăng T, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ 55 khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bà Anh có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn T H là bà Tăng T và tại phiên tòa ông H, bà Anh trình bày**: Ông H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327m^2 tại thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016. Ngày 30/6/2020, ông H có thế chấp thửa đất này tại ngân hàng thương mại cổ phần An Bình – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu để vay tiền làm ăn kinh doanh. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn, từ tháng 03/2023, ông H không thể trả tiền ngân hàng đúng hạn. Do chậm trả tiền nên ông H bị Ngân hàng gây sức ép và lo sợ tài sản bị Ngân hàng phát mãi. Ông H có hỏi vay ông Nguyễn Văn Đ số tiền 5.200.000.000 đồng để tất toán rút sổ tại Ngân hàng và làm ăn kinh doanh. Ông Đ đồng ý cho ông H vay tiền với điều kiện ông H pH sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ 27 làm tài sản bảo đảm và sau khi xóa thế chấp pH lập Hợp đồng ủy quyền giao toàn quyền định đoạt thửa đất của ông H cho ông Đ tại văn phòng công chứng. Do đang cần tiền gấp nên ông H đồng ý với yêu cầu của ông Đ. Ngày 01/6/2023, ông H có ký Hợp đồng vay tiền với ông Đ để vay số tiền 5.200.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận lãi suất vay là 2,5%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng vay tiền, bảo đảm cho khoản tiền vay bằng quyền sử dụng thửa đất mang tên ông H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CE 240040. Để đảm bảo việc ông Đ không tự ý chuyển nhượng tài sản của ông H cho người khác, tại Điều 8 Hợp đồng vay tiền, ông H đã yêu cầu ghi rõ nội dung trong thời hạn vay được nêu tại Điều 2 Hợp đồng thì ông Đ không được sử dụng tài sản của ông H vào bất cứ việc gì nếu không được sự đồng ý của ông H. Cùng ngày, ông H đến ngân hàng An Bình để tất toán khoản nợ *(có ông Đ đi cùng)*. Ngay sau khi tất toán tiền và nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đã yêu cầu ông H ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T với nội dung ông Đ được thay mặt và nhân danh ông H thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, cho thuê, nhận cọc, thế chấp vay vốn *(Khoản 3 Điều 1 Hợp đồng ủy quyền)*. Đồng thời, ông Đ cũng giữ luôn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 mang tên ông H. Mục đích của ông H ký Hợp đồng ủy quyền là làm tin

và để đảm bảo hạn chế rủi ro về tài chính cho ông Đ nếu quá thời hạn vay mà ông H không trả được tiền cho ông Đ thì ông H đồng ý để ông Đ T lý tài sản thu hồi gốc và lãi, tình nguyện giao nhà nếu sau 06 tháng mà ông H vẫn chưa bán được. Tuy nhiên, ngay ngày 02/6/2023, ông Nguyễn Văn Đ đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền này kèm theo bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 đang giữ để thay mặt và nhân danh ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị T (vợ ông Đ), giá trị chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng là 6.000.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T *(Số công chứng 1720 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD)* mà không được sự đồng ý của ông H trong khi Hợp đồng vay tiền giữa ông H với ông Đ mới có hiệu lực 02 ngày. Trong quá trình ông H rao bán tài sản để trả lại tiền vay cho ông Đ bị cản trở rất nhiều, do người muốn mua không dám mua vì bảo tài sản đã chuyển nhượng cho bên thứ ba, pháp lý không rõ ràng. Hiện nay, vợ chồng ông Đ, bà T đến mảnh đất nhà ông H và yêu cầu ông H trong vòng 15 ngày để giao nhà, dọn đồ đạc trong nhà hết, để nhà trống, do bà T mới là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất, khiến ông H và gia Đ vô cùng lo lắng, tự thấy không thể thương lượng, không tìm được tiếng nói chung. Sau khi vay tiền của ông Đ thì ông H chưa trả được bất kỳ khoản nợ gốc hay khoản lãi nào cho ông Đ. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, ông H cho rằng Hợp đồng ủy quyền giữa ông H và ông Đ là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền. Việc ông Đ thay mặt ông H chuyển nhượng mảnh đất cho bà T là xâm phạm quyền lợi, lợi ích của ông H và ngăn cản việc ông H chuyển nhượng, để trả lại số tiền vay cùng lãi vay là bất công đối với ông H. Do vậy, tại đơn khởi kiện, ông H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết các vấn đề sau: Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T được ký giữa ông H và ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu do giả tạo; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1720 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ngày 02/6/2023, được ký giữa ông Nguyễn Văn Đ – người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà Đinh Thị T vô hiệu do giả tạo; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mang tên bà Đinh Thị T, theo hồ sơ số H06.39-230801-0063.CN.004 thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327,0m^2 tại thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016. Nguyên đơn ông H đồng ý với số nợ gốc, không đồng ý số lãi. Tại phiên tòa, ông H giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 1703 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1720 vô hiệu, rút yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040; ông H yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc ông H, bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 và chỉnh lý trang tư sang tên ông H, ông H đồng ý trả số tiền gốc 5.200.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông Đ và ông H là chỗ quen biết nhau từ trước, trong quá trình làm ăn kinh

doanh ông H có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình bị quá hạn nH không có tiền để trả, nên Ngân hàng đã đưa ông H vào danh sách nợ xấu và lo sợ tài sản sẽ bị Ngân hàng phát mãi, nên ông H có hỏi vay tiền của ông Đ để trả cho Ngân hàng với với số tiền 5.200.000.000đ, hai bên thoả thuận thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 01/6/2023, lãi suất 2,5%/tháng. Đồng thời để đảm bảo cho số tiền vay đó, ông H đã thế chấp cho ông Đ tài sản là quyền sử dụng đất sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016 mà ông H đang thế chấp ở Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình và sau khi xóa thế chấp xong thì ông H pH lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đ. Sau khi thống nhất ý kiến, ngày 01/6/2023, ông Đ và ông H đến Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình để trả nợ, xóa thế chấp rồi mang toàn bộ giấy tờ đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T để làm Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703. Vì căn cứ theo nội dung của Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ với ông H và đảm bảo cho việc thu hồi lại số tiền gốc và lãi mà ông Đ đã cho ông H vay, đồng thời tránh tình trạng ông H tự ý hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 6 năm 2023 đã ký với ông Đ nên ông Đ đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ ông Đ là bà Đinh Thị T đứng tên. Sau đó, ông Đ cũng đã báo cho ông H biết và cùng ông H tìm người đến mua lại nhà đất nH ông H lại đòi giá cao hơn giá trị thực tế rất nhiều, đồng thời tìm mọi cách không muốn bán nhà để lấy tiền trả nợ cho ông Đ. Ông Đ yêu cầu Toà án giải quyết yêu cầu phản tố như sau: Buộc ông Nguyễn T H pH trả lại cho ông Đ toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.200.000.000đ và số nợ lãi theo thỏa thuận là 2,5%/tháng được tạm tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày 24/01/2024 (130.000.000 đồng/tháng x 07 tháng = 910.000.000 đồng), tổng cộng là 6.110.000.000 đồng và tiền lãi đến thời điểm xét xử xong vụ án. Trường hợp ông H đồng ý yêu cầu phản tố của ông Đ như trên thì ông Đ sẽ đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Tại phiên tòa, ông H không đồng ý yêu cầu cầu của bị đơn, nên bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

- **Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T trình bày***:* Bà T có quan hệ là vợ của ông Nguyễn Văn Đ, sự việc ông Nguyễn T H vay tiền của ông Đ thì bà T thống nhất như lời trình bày của ông Đ ở trên. Để đảm bảo cho việc thu hồi lại số tiền gốc và lãi mà vợ chồng bà T đã cho ông H vay, đồng thời tránh tình trạng ông H tự ý hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01 tháng 6 năm 2023 đã ký với chồng bà T nên chồng bà T đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên. Ông Đ, bà T cũng đảm bảo cho ông H là khi nào có người mua đất của ông H thì vợ chồng bà T sẵn sàng chuyển nhượng sang tên để lấy lại tiền đã cho ông H vay. Bà T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Đ. Bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà T đồng ý ông Đ yêu cầu ông H trả tiền cho ông Đ, không cần trả cho bà T, vì tiền 5.200.000.000 đồng là tiền riêng của ông Đ.

- **Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Văn V trình bày:** Ông Đ, bà T có hành vi chửi bới đòi lấy nhà đất làm ảnh hưởng uy tín của gia Đ ông V. Ông V đồng ý với ý kiến của nguyên đơn ông H. Ông V không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Đ chỉ đối với yêu cầu rút khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông H trả cho bị đơn số nợ gốc, tiền lãi chấp nhận một phần theo lãi suất quy định của nhà nước, không chấp nhận một phần đối với phần lãi vượt mức quy định của nhà nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhận định:

[1]*Về thẩm quyền*: Đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và bị đơn trú tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2]*Về tố tụng*:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thị Thảo Trang, bà Nguyễn Thị T P, ông Mai Duy C đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu của nguyên đơn:*

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu đối với việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mang tên bà Đinh Thị T, theo hồ sơ số H06.39-230801-0063.CN.004 thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327,0m^2 tại thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016.

Nguyên đơn ông H yêu cầu như sau: Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T được ký giữa ông H và ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu do giả tạo; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1720 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ngày 02/6/2023, được ký giữa ông Nguyễn Văn Đ – người đại diện theo ủy quyền của

ông H và bà Đinh Thị T vô hiệu do giả tạo; ông H yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc ông H bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 và chỉnh lý trang tư sang tên ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040, ông H đồng ý trả tiền gốc 5.200.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố như sau: Buộc ông Nguyễn T H pH trả lại cho ông Đ toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.200.000.000đ và số nợ lãi theo thỏa thuận là 2,5%/tháng được tạm tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày 24/01/2024 (130.000.000 đồng/tháng x 07 tháng = 910.000.000 đồng), tổng cộng là 6.110.000.000 đồng và tiền lãi đến thời điểm xét xử xong vụ án.

- Xét thấy tại "Hợp đồng vay tiền" không ghi ngày tháng năm, nH ông H và ông Đ đều thừa nhận hợp đồng vay tiền là ngày 01/6/2024, hợp đồng đã thể hiện: Ông H có vay của ông Đ số tiền là 5.200.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là thửa đất số 279, bản đồ số 27, thị trấn Phước H, thời hạn vay là 06 tháng, hai bên có cam kết trong thời hạn vay ông Đ không được sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay vào bất kỳ việc gì nếu như không được sự đồng ý của ông H. Ngày vay là 01/6/2023 ông H ký ủy quyền cho ông Đ mục đích là để vay tiền theo cam kết tại hợp đồng vay tiền, ủy quyền sử dụng đất cho ông Đ với hình thức là Hợp đồng ủy quyền số 1703, nên xác định Hợp đồng ủy quyền số 1703 ngày 01/6/2023 là Hợp đồng ủy quyền giả tạo để ông H vay tiền của ông Đ. Ngày 02/6/2023, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T. Do đó, căn cứ Điều 117, 118, 124, 131, 133, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai, căn cứ chứng cứ tại "Hợp đồng vay tiền", lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì hợp đồng ủy quyền số 1703 là để đảm bảo cho số tiền vay của ông H và ông Đ. Do vậy, hợp đồng ủy quyền số 1703 là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay giữa ông H và ông Đ, có cơ sở tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 1703 ngày 01/6/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T giữa ông H và ông Đ đối với thửa đất số 279 tờ bản đồ 27, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ theo giấy chứng nhận CE 240040 chỉnh lý ngày 07/8/2023 cho bà T là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vay có hiệu lực một phần đối với tiền vay, việc thế chấp quyền sử dụng đất đã vi phạm Điều 117, 118, 119, 319, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự và Điều 167, 188 Luật Đất đai nên không phát sinh hiệu lực.

- Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1720 ngày 02/6/2023 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279 tờ bản đồ 27, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ theo giấy chứng nhận CE 240040, ông Đ là đại diện theo ủy quyền của ông H chuyển nhượng cho bà T thì thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1720 là hợp đồng chuyển nhượng mà ông Đ biết rõ Hợp đồng ủy quyền là giả tạo nH vẫn cố ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H cho bà T, bằng hình thức là ông Đ đã dùng Hợp đồng ủy quyền vô hiệu để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Ông Đ và bà T đều xác định ký hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm khoản vay tiền của ông Đ và để ông H không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác được, nên hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nên bị vô hiệu. Do đó, căn cứ Điều 117, 118, 124, 131, 133, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 166, 167, 188 Luật

Đất đai, có cơ sở tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1720 ngày 02/6/2023 giữa ông H do ông Đ là đại diện ủy quyền với bà T là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Đối với Hợp đồng ủy quyền số 1703 quyển số 01 ngày 01/6/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T giữa ông H và ông Đ vô hiệu, nên căn cứ Điều 124, 466 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng vay 5.200.000.000 đồng giữa ông H và ông Đ là có hiệu lực. Ông H xác định có nhận số tiền vay của ông Đ là 5.200.000.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 131, Điều 466 Bộ luật Dân sự có cơ sở buộc ông H pH trả tiền gốc vay cho ông Đ là 5.200.000.000 đồng.

+ Về tiền lãi: Ông H và ông Đ thừa nhận có thỏa thuận lãi suất là 2,5 %/tháng, thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 01/6/2023 đến ngày 1/12/2023). Ông H cho rằng ông Đ vi phạm hợp đồng vay tiền là chuyển nhượng cho bà T nên ông H không đồng ý trả lãi cho ông Đ là không có cơ sở vì tại hợp đồng vay tiền không có thỏa thuận là nếu ông Đ vi phạm hợp đồng thì ông H được quyền không trả tiền lãi cho ông Đ. Do đó, căn cứ Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự, ông H pH trả cho ông Đ tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01/6/2023 đến ngày 1/12/2023 là 06 tháng theo lãi suất 20% năm trên số tiền 5.200.000.000 đồng x 20%/năm (là 1,66%/tháng) = 86.320.000 đồng x 6 = 517.920.000 đồng. Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự, lãi suất quá hạn theo hợp đồng vay tiền là 150% của lãi suất trong hạn, tức là lãi suất 30% năm (là 2,5% tháng) trên số tiền 5.200.000.000 đồng, do ông H quá hạn trả nợ gốc từ ngày 01/12/2023 đến ngày 04/5/2024 là 130.000.000đồng x 5 tháng + 03 ngày = 663.000.000 đồng. Tổng cộng gốc lãi là = 5.200.000.000đ + 517.920.000đ + 663.000.000đ = 6.380.920.000 đồng.

Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Đ buộc ông H pH trả khoản lãi cao hơn quy định của pháp luật. Theo bị đơn yêu cầu giải quyết số nợ lãi theo thỏa thuận là 2,5%/tháng từ ngày 01/6/2023 đến ngày 04/5/2024 (ngày xét xử), mà theo quy định pháp luật thì từ ngày 01/6/2023 đến ngày 01/12/2023 (06 tháng- thời hạn hợp đồng vay) nên tiền lãi mà ông H pH trả cho ông Đ là theo lãi suất 20%/ năm, tương đương 1,66%/tháng = 86.320.000đồng x 6 = 517.920.000 đồng, như vậy khoản lãi từ ngày 01/6/2023 đến ngày 01/12/2023 mà ông Đ yêu cầu được chấp nhận là 517.920.000 đồng. Bị đơn yêu cầu tiền lãi của 06 tháng trong thời hạn hợp đồng vay là 2.5%/tháng x 5.200.000.000 đồng x 6 tháng = 780.000.000 đồng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về số tiền lãi vượt quy định là 780.000.000 đồng – 517.920.000 đồng = 262.080.000 đồng.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1720 ngày 02/6/2023 bị vô hiệu, nên căn cứ Điều 131, Điều 466 Bộ luật Dân sự, Điều 99, 106 167, 188 Luật Đất đai, Đ chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327,0m^2 tại thị trấn Phước H do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 14/12/2016 cấp cho ông Nguyễn T H được chỉnh lý tên bà Đinh Thị T ngày 07/6/2023, do ông H rút yêu cầu này; ông Đ, bà T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai để chỉnh lý giấy

chứng nhận sang tên của ông H. Cơ quan chuyên môn có nghĩa vụ chỉnh lý sang tên ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp ông Đ không trả lại bản chính thì cơ quan chuyên môn có quyền hủy bỏ, thu hồi, cấp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và chỉnh lý trang tư tên ông H trên giấy chứng nhận.

- Về nhà trên đất tranh chấp: Các đương sự xác định không tranh chấp nhà trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn ông Nguyễn T H tự nguyện chịu số tiền chi phí sao lục hồ sơ, cung cấp thông tin xem xét thẩm định tại chỗ là 1.841.920 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

[5]*Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm b tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự có nghĩa vụ chịu án phí như sau:

Ông Nguyễn T H pH chịu án phí trên số tiền pH trả 6.380.920.000 đồng, tức là pH chịu 112.000.000 đồng + 0,1 % của 2.380.920.000 đồng = 112.000.000 đồng + 2.380.920 đồng = 114.380.920 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ pH chịu án phí trên số tiền lãi không được chấp nhận là 262.080.000 đồng x 5% = 13.104.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận. Tổng cộng án phí ông H pH chịu là 13.404.000 đồng.

[6]*Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

-Điều 117, 118, 119, 124, 131, 407, 466, 468, 502, 503, 562, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 99,106, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn T H đối với ông Nguyễn Văn Đ về việc ông H yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1703 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2023 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T được ký giữa ông H và ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1720

quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ngày 02/6/2023, được ký giữa ông Nguyễn Văn Đ – người đại diện theo ủy quyền của tôi và bà Đinh Thị T là vô hiệu.

2. Đ chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mang tên bà Đinh Thị T, theo hồ sơ số H06.39-230801-0063.CN.004 thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327,0m2 tại thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Nguyễn T H về việc ông Đ yêu cầu ông H pH trả lại cho ông Đ toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.200.000.000đ (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Nguyễn T H về việc ông Đ yêu cầu ông H trả lãi đối với khoản vay 5.200.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Nguyễn T H về việc ông Đ yêu cầu buộc ông H pH trả khoản lãi cao hơn quy định của pháp luật.

6. Tuyên bố "*Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn T H ký với ông Nguyễn Văn Đ, số Công chứng 1703 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2023 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T*" là vô hiệu.

7. Tuyên bố "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn T H do ông Nguyễn Văn Đ làm đại diện ký với bà Đinh Thị T, số Công chứng 1720 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày* 02/6/2023 *tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn T*" là vô hiệu.

8. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn T H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền nợ gốc là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn T H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền lãi là 517.920.000 đồng + 663.000.000 đồng = 1.180.920.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

Tổng cộng ông Nguyễn T H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền là 5.200.000.000 đồng + 1.180.920.000 đồng = 6.380.920.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm tám mươi triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn T H 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016, đã chỉnh lý tên bà Đinh Thị T ngày 07/8/2023 đối với thửa đất số

279, tờ bản đồ 27, diện tích 327 m^2, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ**,** tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị T không nộp lại 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016 thì ông Nguyễn T H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327 m^2, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ**,** tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai có quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327 m^2, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ**,** tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho ông Nguyễn T H.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016, cơ quan chuyên môn có nghĩa vụ chỉnh lý lại trang tư tên ông Nguyễn T H theo bản án. Ông Nguyễn T H được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước về đất đai để được chỉnh lý trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240040 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 14/12/2016, đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ 27, diện tích 327 m^2, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ**,** tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu sang tên ông Nguyễn T H, sinh năm 1967, địa chỉ khu phố T, thị trấn Phước H, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật đất đai.

9. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn T H tự nguyện chịu số tiền chi phí tố tụng là 1.841.920 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi mốt ngàn chín trăm hai mươi đồng), nguyên đơn đã nộp xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn T H pH chịu 114.380.920 đồng án phí dân sự sơ thẩm nH được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004662 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ông Nguyễn T H còn pH nộp thêm số tiền là 114.080.920 đồng (Một trăm mười bốn triệu không trăm tám mươi ngàn chín trăm hai mươi đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ pH chịu án phí dân sự là 13.404.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn đồng), nH được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp là 57.055.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004722 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ông Nguyễn Văn Đ được nhận lại số tiền là 43.651.000 đồng (Bốn mươi ba triệu sáu trăm năm mươi mốt ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/5/2024), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hánh án dân sự, người pH thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a,7b 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:
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu