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

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 28-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Lý;

2. Bà Trần Thị Ngọc Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 716/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXXST-DS ngày 3/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn T, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố 5, phường MP, thành phố BC, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bị đơn: Bà Võ Phạm Thanh N, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố 4, phường TH, thành phố BC, tỉnh Bình Dương.

Bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Vũ Anh Tn, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 3/12/2024), vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 3B, phường TH, thành phố BC, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không có lý do.

2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố An Mỹ, phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp; địa chỉ: Khu phố Kiến An phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

4. Văn phòng công chứng NDL, địa chỉ: Khu phố 2, phường MP, thành phố BC, tỉnh Bình Dương, xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/11/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Tấn T trình bày:

Thông qua người giới thiệu thì ngày 3 tháng 1 năm 2024 ông T có vay của bà Võ Phạm Thanh N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tiền lãi 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 3/1 đến 3/5/2024, việc vay tiền có ký hợp đồng thỏa thuận vay tiền đề ngày 3/1/2024, để bảo đảm cho khoản vay thì ông T ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC, tỉnh Bình Dương cho bà N. Sau đó, ông T có nhờ bà N tiến hành thủ tục cập nhật đường đi và chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở đối với thửa đất số 1138 (thửa đất ông T ký ủy quyền cho bà N). Đối với hợp đồng vay tài sản thì ông T thanh toán đủ tiền cho bà N đến tháng 9/2024, đối với việc bà N cập nhật đường đi và chuyển mục đích sử dụng đất thì bà N không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ông T không đồng ý để bà N tiếp tục thực hiện công việc này.

Sau khi bà N được ủy quyền thửa đất số 1138 thì bà N đã ký ủy quyền lại thửa đất số 1138 cho bà Huỳnh Thị B mà không thông báo cho ông T biết, ông T không biết mục đích của việc bà N ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà B và không đồng ý với việc này, hiện tại ông T đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1138, trên đất có nhà của ông T.

Ông T và bà N thỏa thuận chi phí để bà N thực hiện cập nhật đường đi và chuyển mục đích sử dụng đất là 40.000.000 đồng, đối với các khoản phí nộp cho cơ quan nhà nước có hóa đơn, chứng từ thì ông T sẽ nộp, số tiền 40.000.000 đồng là tiền công bà N đi làm, ông T không đồng ý trả chi phí đi làm 250.000.000 đồng như yêu cầu của bà N, do bà N chưa hoàn thành việc cập nhật đường đi và chuyển mục đích sử dụng đất nên ông T không đồng ý trả 40.000.000 đồng tiền công cho bà N.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với khoản tiền vay 500.000.000 đồng thì ông T đồng ý trả lại cho bà N, ông T đồng ý trả tiền vay của khoản tiền này từ ngày 4/9/2024 đến khi vụ án xét xử với mức lãi suất 20%/năm.

Yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền số 00048, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng NDL chứng ngày 3/1/2024 giữa ông Ngô Thấn Thế và bà Võ Phạm Thanh N vô hiệu.

Tuyên hợp đồng ủy quyền được văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp công chứng số 969 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/1/2024 giữa bà Võ Phạm Thanh N với bà Huỳnh Thị B vô hiệu.

Buộc bà Võ Phạm Thanh N có nghĩa vụ trả lại ông Ngô Tấn T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS14060 ngày 24/2/2017 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Tấn T.

Người đại diện của bị đơn bà Võ Phạm Thanh N và ông Nguyễn Vũ Anh Tn trình bày:

Bà N thừa nhận có cho ông T vay số tiền 500.000.000 đồng với tiền lãi và thời hạn như ông T trình bày, việc thỏa thuận vay tiền có ký thành hợp đồng thỏa thuận đề ngày 3/1/2024, ông T có ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC để bà N thực hiện cập nhật đường, chuyển mục đích đất ở 60m2 cho ông T, đối với nội dung vay tiền thì bà N thống nhất nhận lại tiền cho vay là 500.000.000 đồng, đối với tiền lãi thì bà N không có ý kiến. Nếu hòa giải thì bà N yêu cầu ông T trả chi phí cập nhật đường và chuyển mục đích sử dụng đất là 250.000.000 đồng, bà N sẽ trả lại ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hai hợp đồng ủy quyền như ông T trình bày, trường hợp ông T không đồng ý thì đề nghị giữ nguyên các hợp đồng này vì việc ủy quyền là hợp pháp và việc ký ủy quyền là để thực hiện các công việc nhất định và các công việc này thì bên được ủy quyền vẫn đang thực hiện.

Sau khi được ủy quyền thì bà N có ký ủy quyền lại thửa đất số 1138 cho bà Huỳnh Thị B, mục đích là để bà B làm thủ tục cập nhật đường và chuyển mục đích sử dụng đất ở theo thỏa thuận với ông T. Thực tế bà B đã làm thủ tục ra bản vẽ cập nhật đường và chuyển mục đích 60m2 đất ở cho ông T, có bản vẽ xác nhận của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát đóng dấu ngày 18/6/2024 nhưng chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà N ủy quyền lại cho bà B thì bà N có thông báo cho ông T, việc thông báo này bằng lời nói không có văn bản.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Văn phòng công chứng NDL trình bày:

Ngày 3/1/2024, Văn phòng công chứng NDL có nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của ông Ngô Tấn T. Theo đó, ông T ủy quyền cho bà Võ Phạm Thanh N đối với thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 14060 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Tấn T ngày 24/2/2017, công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ do các bên cung cấp. Sau khi đối chiếu, kiểm tra giấy tờ, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, văn phòng đã hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Do đó công chứng viên đã

công chứng hợp đồng ủy quyền số 00048, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 3/1/2024.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền số 00048 quyển số 01/2024 giữa ông Ngô Tấn T và bà Võ Phạm Thanh N vô hiệu văn phòng công chứng NDL không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp trình bày:

Hợp đồng ủy quyền công chứng số 969, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/1/2024 được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp, tỉnh Bình Dương công chứng là đúng trình tự theo quy định Điều 40, 41 của Luật công chứng năm 2014. Văn phòng công chứng không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền này vô hiệu với lý do hợp đồng này để bảo đảm, che dấu cho việc ông T vay tiền của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày:

Ông L được bà Võ Phạm Thanh N ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 00052 do văn phòng công chứng NDL ký ngày 3/1/2024, mục đích ủy quyền để ông L thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật đường đi đối với thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC, đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tấn T. Sau khi được ủy quyền ông L đã thực hiện thủ tục đo đạc, có bản vẽ đối với thửa đất số 1138, ông L đã thanh lý bản vẽ này với số tiền 2.750.094 đồng, ông L là người bỏ tiền thanh lý bản vẽ. Ngoài ra ông L chưa thực hiện thủ tục nào khác, hiện tại ông L giữ bản vẽ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N giữ. Ông L không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày:

Tòa án đã triệu tập bà B để tham gia trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà B vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thỏa thuận vay tiền ngày 3/1/2024 giữa bà Võ Phạm Thanh N với ông Ngô Tấn T vô hiệu, ông T thay đổi yêu cầu tòa án giải quyết thỏa thuận vay tiền này ghi nhận việc ông T tự nguyện trả bà N tiền gốc 500.000.000 đồng và tiền lãi với mức 20%/năm từ ngày 4/9/2024 đến khi xét xử vụ án.

Đối với các yêu cầu còn lại thì ông T giữ nguyên.

Người đại diện của bị đơn bà N là ông Tn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B vắng mặt.

- Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn, bị đơn không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ người đại diện của bị đơn bà N là ông Tn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B nhưng ông Tn và bà B vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Tn và bà B theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông T và bị đơn bà N đều thừa nhận bà N có cho ông T vay số tiền 500.000.000 đồng, tiền lãi thỏa thuận 2%/tháng, ông T trả cho bà N tiền lãi tới ngày 3/9/2024, nợ gốc chưa trả đối với hợp đồng ủy quyền ngày giữa ông T với bà N đối với thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC ngày 3/1/2024, ông T cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền ngày là để bảo đảm cho việc ông T vay tiền của bà N, bà N thì cho rằng ký hợp đồng ủy quyền này để bà N thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và cập nhật đường đi cho thửa đất số 1138 của ông T. Xét, tại hợp đồng thỏa thuận giữa ông T với bà N ngày 3/1/2024 thể hiện ông T có thế chấp cho bà N quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1138. Do đó, có căn cứ dể xác định hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông T với bà N là giả tạo chỉ để bảo đảm cho việc ông T vay tiền của bà N nên hợp đồng ủy quyền này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự; đối với hợp đồng ủy quyền giữa bà N với bà Huỳnh Thị B ngày 29/1/2024 cũng bị vô hiệu do hợp đồng này xuất phát từ hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà N vô hiệu.

Đối với hợp đồng ủy quyền giữa bà Võ Phạm Thanh N với ông Lê Văn L ngày 3/1/2024 nguyên đơn ông T, bị đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L không yêu cầu nên tòa án không xem xét, giải quyết.

Đối với thỏa thuận giữa ông T với bà N về việc bà N sẽ chuyển mục đích sử dụng đất, cập nhật đường đi đối với thửa đất số 1138 cho ông T thì ông T và bà N đều thừa nhận có nội dung thỏa thuận này, ông T cho rằng ông Thỏa thuận trả cho bà N chi phí thực hiện là 40.000.000 đồng với điều kiện là bà N phải thực hiện đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nhưng bà N đã thực hiện không đúng nên ông T không đồng ý trả cho bà N tiền này, bà N thì yêu cầu ông T trả chi phí để thực hiện là 250.000.000 đồng nhưng không có đơn yêu cầu gửi cho tòa án. Xét, ông T và bà N đều không có yêu cầu

tòa án giải quyết nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Về số tiền ông T vay của bà N 500.000.000 đồng, ông T tự nguyện trả cho bà N số tiền này, đối với tiền lãi thì ông T đồng ý trả tiền lãi đối với số tiền vay với mức lãi 20%/năm từ ngày 4/9/2024 đến khi vụ án được xét xử. Xét, đây là sự tự nguyện của ông T và phù hợp với quy định của Pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, tiền lãi ông T trả cho bà N cụ thể như sau: 500.000.000 đồng x 20%/năm x 6 tháng 24 ngày = 56.666.666 đồng.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14060 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/2/2017 cho ông Ngô Tấn T, bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên cần buộc bà N trả lại cho ông T.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T với bị đơn bà Võ Phạm Thanh N.

Về án phí: Bà Võ Phạm Thanh N phải nộp án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận, ông T phải nộp án phí đối với khoản nợ gốc và tiền lãi ông T đồng ý trả cho bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T với bị đơn bà Võ Phạm Thanh N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số 00048, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng NDL chứng ngày 3/1/2024 giữa ông Ngô Thấn Thế và bà Võ Phạm Thanh N vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền được văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp công chứng số 969 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/1/2024 giữa bà Võ Phạm Thanh N với bà Huỳnh Thị B vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Tấn T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Phạm Thanh N khoản tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi là 56.666.666 đồng (lãi từ ngày 4/9/2024 đến ngày 28/3/2025). Tổng cộng 556.666.666 đồng.

Kể từ ngày Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán

hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Buộc bà Võ Phạm Thanh N có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Tấn T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 8 tại phường MP, thành phố BC, số vào sổ CS14060 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Tấn T ngày 24/2/2017.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Phạm Thanh N phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Ông Ngô Tấn T phải nộp số tiền 26.266.666 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T nộp tại Biên lai thu tiền số 0005848 ngày 20/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Cát. Ông T còn phải nộp số tiền 25.366.666 đồng (hai mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Kim Lý **Trần Thị Ngọc Hạnh** **Nguyễn Văn Tiến**