TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 207/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Minh Lý;

Ông Tạ Kỳ Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Hữu Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thướng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17, 21 tháng 6 và ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T – Văn phòng luật sư A. Có mặt.

Bị đơn: Bà Lại Thị M, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú tại: phường TT, quận TP, thành phố HCM. Địa chỉ liên lạc: ấp TT, xã TTH, huyện CC, thành phố HCM. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Cao Thị Tuyết N, sinh năm 1997; cư trú tại: phường TT, quận TP, thành phố HCM. Vắng mặt.

Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1966 và bà Bùi Thị D, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú tại: phường A, quận TB, thành phố HCM. Nơi ở hiện nay: Khu phố B, phường BTĐA, quận BT, thành phố HCM. Vắng mặt.

Bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1971; cư trú tại: ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN. Vắng mặt.

Văn phòng Công chứng A. Địa chỉ: tỉnh Lộ A, ấp B, xã PVA, huyện CC, thành phố HCM. Do bà Nguyễn Thị N – Trưởng văn phòng làm đại diện. Vắng mặt.

Văn phòng Công chứng B. Địa chỉ: khu phố GH, phường TB, thị xã TB, tỉnh TN. Vắng mặt.

Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở chính: phường LH, quận ĐĐ, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đỗ Hoàng L, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Thu Hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý (Văn bản ủy quyền ngày 12-7-2023).

Ông Phạm Tuấn A, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Thu Hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý (Văn bản ủy quyền ngày 12-7-2023).

Ông Đỗ Thành T, Phó Giám đốc Trung tâm Thu Hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý (Văn bản ủy quyền ngày 12-7-2023).

Người được ủy quyền lại của Ông Đỗ Thành T:

Ông Nguyễn Thành L, chức vụ: Cán bộ xử lý nợ; (Văn bản ủy quyền ngày 01-4-2024);

Ông Huỳnh Tiến N, chức vụ: Cán bộ xử lý nợ; (Văn bản ủy quyền ngày 01-4-2024); (Có mặt phiên tòa ngày 17/6 và ngày 21/6/2024, vắng mặt phiên tòa ngày 30/9/2024).

Tổ chức kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng A: Công ty cổ phần A.

Địa chỉ trụ sở chính: phường DVH, quận CG, Thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Công T:

- Ông Nguyễn Phú T, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt;

- Bà Huỳnh Thị Kim L, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt;

- Bà Trần Thị Xuân N, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/9/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày:

Bà và bà M không có quen hệ họ hàng với nhau. Do có nhu cầu vay số tiền 150.000.000 đồng nên thông qua người quen tên V giới thiệu thì bà biết bà M. Bà có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS 221958 cho bà M xem. Sau đó, bà M và anh Nguyễn Thanh T (người quen bên bà M) đến xem trực tiếp phần đất của bà C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem đất xong thì bà M đồng ý cho bà C vay số tiền 150.000.000 đồng. Bà C ký hợp đồng ủy quyền với bà M là nhằm đảm bảo cho việc vay số tiền 150.000.000 đồng và nhờ bà M làm dịch vụ chuyển mục đích quyền sử dụng đất lên thổ cư. Bà C xác định tại thời điểm bà C gặp bà M thì bà C không có nợ ai số tiền nào cả. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền và công chứng tại Văn phòng công chứng A thì bà M giao cho bà C số tiền 135.000.000 đồng (đã trừ 01 tháng tiền lãi là 4.500.000 đồng (03%/tháng), trừ tiền cò cho hai người giới thiệu mỗi người 5.000.000 đồng). Không có thỏa thuận giá dịch vụ bao nhiêu.

Bà đóng tiền lãi cho bà M được 02 tháng trên số tiền 150.000.000 đồng (trả trực tiếp cho bà M bằng tiền mặt). Đến lúc này có 01 người đàn ông đi cùng với trưởng ấp LT đến nhà gặp gia đình bà và xem đất. Tại thời điểm này người đàn ông mới báo là phần đất của bà thì ông đã mua và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau đó, bà có điện thoại cho bà M hỏi sự việc này thì bà M nói là người đó xuống xem đất để làm dịch vụ. Bà C yêu cầu bà M ngưng các dịch vụ đang làm và rút sổ về trả cho bà C. Đề nghị bà tính phí bao nhiêu thì bà C sẽ trả. Bà xuống trực tiếp gặp bà M thì được bà M viết tờ cam kết ngày 15/6/2020. Đồng thời bà M có thông báo cho bà biết là bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T để vay số tiền 500.000.000 đồng.

Sau khi viết giấy cam kết bà yêu cầu bà M trả lại giấy đất và đồng ý trả lại tiền gốc 150.000.000 đồng và các chi phí dịch vụ mà bà M đã thực hiện. Nhưng do tại thời điểm người đứng tên giấy đất là ông T nên bà C có nói sẽ cùng bà M trả nợ cho ông T để ông T ký trả lại đất cho bà. Nhưng do bà M không có tiền để trả lại ông T số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, sự việc cứ kéo dài. Đến ngày 07/4/2022, bà C có đi cùng bà M gặp ông T để thương lượng. Cuối cùng ông T đồng ý trả lại đất với điều kiện là phải trả lại ông số tiền 730.000.000 đồng (bà đưa trước 20.000.000 đồng). Sau đó, do bà và chồng còn đang xảy ra tranh chấp nên bà không thể thế chấp để vay tiền Ngân hàng nên bà C, ông T và bà M thống nhất để bà N (con của bà M) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Bà N vay số tiền bao nhiêu tại Ngân hàng nào thì bà C không biết. Bà C biết bà N có trả cho ông T số tiền 710.000.000 đồng, các khoản trả khác thì bà C không biết. Bà C không có thỏa thuận trả tiền cho Ngân hàng mỗi tháng.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà và bà M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà bà M và ông T; hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N. Bà C nhận trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất cho Ngân hàng từ khi vay cho đến khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Các giao dịch giữa các đương sự đều là giả tạo nhằm che đậy khoản vay 150.000.000 đồng mà bà C vay của bà M. Phía bị đơn trình bày các dịch vụ làm cho bà C để hưởng chi phí dịch vụ nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày cảu bị đơn. Bà C cũng có lỗi khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà M toàn bộ diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tạo lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN. Nay bà C đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng (tiền gốc 150.000.000 đồng và tiền lãi suất). Đề nghị Hội đồng xét xử hủy các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; không đồng ý xử lý tài sản thế chấp diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN để đảm bảo nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lại Thị M trình bày:

Bà làm dịch vụ về bất động sản. Bà C trực tiếp điện thoại cho bà nói là có người tên V giới thiệu. Bà C có nhu cầu chuyển mục đích quyền sử dụng đất lên thổ cư và giúp bà C vay ngân hàng. Bà C và anh V trực tiếp đến gặp bà để thỏa thuận việc giao dịch như trên. Khi gặp bà, bà C yêu cầu bà tạm ứng trước số tiền 200.000.000 đồng để bà C trả nợ cho người khác vì tại thời điểm này người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh V nên phải trả nợ cho anh V thì bà C mới lấy lại được giấy đất. Đồng thời bà C ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần đất diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tạo lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN để bà thuận tiện trong việc thực hiện các giao dịch như yêu cầu của bà C.

Việc bà C ký hợp đồng ủy quyền cho bà là nhằm mục đích để bà làm dịch vụ cho bà C, không phải bảo đảm khoản tiền vay nào như bà C trình bày. Bà xác định bà giao cho bà C 200.000.0000 đồng tại văn phòng công chứng A. Theo bà nhớ khi giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà C thì bà có ghi vào mặt sau của hợp đồng ủy quyền và đưa cho bà C giữ. Giữ bà C và người giới thiệu thỏa thuận về chi phí như thế nào thì bà không biết. Bà đưa cho bà C 200.000.000 đồng không có thỏa thuận về lãi suất.

Khi bà C gặp bà để làm thủ tục dịch vụ thì bà có báo giá dịch vụ khoảng 500.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà C không có tiền nên có nhờ bà giới thiệu một người nào đó để bà C vay tiền đưa bà làm dịch vụ. Sau khi bà C đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà thì bà có liên hệ được người cho vay là ông Trịnh Văn T. Sau khi liên hệ được với ông T thì bà có báo cho bà C biết việc nay. Sau đó, bà là người trực tiếp vay tiền của ông T số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tạo lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

Bà và ông T thỏa thuận vay 500.000.000 đồng với lãi suất 04%/tháng (tạm ứng 04 tháng là 80.000.000 đồng), thỏa thuận phí cho vay là 05% là 25.000.000. Vậy tổng cộng ông T đưa cho bà 500.000.000 đồng – 105.000.000 đồng = 395.000.000 đồng. Bà tự trừ số tiền 200.000.000 đồng đã đưa cho bà C trước,

trừ 100.000.000 đồng tiền dịch vụ, trừ tiền bản vẽ 23.000.000 đồng, trả bà 3.000.000 đồng. Cuối cùng bà đưa bà C 395.000.000 đồng (200.000.000 đồng + 100.000.000 đồng + 23.000.000 đồng + 3.000.000 đồng) = 69.000.000 đồng. Nhưng do bà không còn tiền nên bà chỉ đưa cho bà C 65.000.000 đồng, giữ lại 4.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này không lập biên bản. Bà có chứng cứ là có cuộc ghi âm giữa bà và bà C.

Bà có thông báo cho bà C biết việc chuyển nhượng đất cho ông T vì bà có điện thoại và điện thoại của bà có chức năng ghi âm tự động. Do đó, bà sẽ cung cấp chứng cứ này sau cho Tòa án. Bà viết giấy ghi từng khoản trong số tiền 500.000.000 đồng còn lại 69.000.000 đồng. Bà đưa giấy này cho bà C giữ.

Do bà C đang tranh chấp với chồng của bà C nên bà C không muốn việc bà C chuyển đất lên thổ cư có liên quan gì với chồng của bà. Do đó, bà, bà C và ông T thỏa thuận là bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T (sang tên qua ông T) thì ông T sẽ tạo điều kiện giúp chúng bà làm thủ tục chuyển mục đích quyền sử dụng đất và sau đó vay tiền của Ngân hàng trả lại cho ông T thì ông T sẽ ký trả lại đất cho bà (vì bà C không chịu đứng tên giấy đất). Việc này cunngx chỉ thoả thuận miệng giữa bà và bà C.

Do bà C không đóng lãi suất cho ông T. Nên ông T yêu cầu phải trả lại tiền đã mượn. Ông T yêu cầu bà C trả 1.000.000.000 đồng. Sau đó, bà C có thương lượng với ông T cuối cùng bà C chỉ phải trả cho ông T số tiền 710.000.000 đồng. Nhưng do bà C không có tiền nên ông T sẽ ký trả lại đất cho bà để bà đi vay tiền Ngân hàng trả cho ông T. Do bà bị nợ xấu không vay được nên bà C có nhờ con bà là Cao Thị Tuyết N đứng tên giấy đất để vay tiền Ngân hàng trả cho ông T.

Sau khi thỏa thuận với ông T xong thì do bà và bà C không có tiền nên phải vay trước của ông Đ (nhân viên của Ngân hàng) số tiền 710.000.000 đồng để trả cho ông T trước để ông T ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà N. Do đó, bà N vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau khi vay tiền xong, trả cho ông Đ hơn 1.000.000.000 đồng (bà phải bù thêm 24.000.000 đồng tiền riêng của bà) để trả cho ông Đ. Bà C có hứa sẽ cho bà N số tiền 300.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục vay tiền của Ngân hàng. Việc thỏa thuận này không có lập biên bản gì cả.

Nay, bà yêu cầu bà C có trách nhiệm hoàn trả tất cả khoản nợ của Nhân hàng trên số tiền gốc vay ban đầu là 1.000.000.000 đồng và lãi suất từ ngày bà N ngưng trả lãi cho Ngân hàng số tiền vay ban đầu 1.000.000.000 đồng. Đồng thời, bà C phải trả lại bà số tiền gốc và lãi suất mà bà đã trả cho Ngân hàng, trả chi phí dịch vụ cho bà N, bồi thường thiệt hại cho bà N, tổng số tiền là 560.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng A – ông Huỳnh Tiến N và công ty Cổ phần A trình bày: Theo (các) Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng A với bà Cao Thị Tuyết N, bà Cao Thị Tuyết N đã có quan hệ tín dụng với Ngân hàng A, cụ thể theo (các) Hợp đồng như dưới đây:

- Hợp đồng cho vay số LN2204225640159 ký ngày 26/04/2022, số tiền cho vay: 860.000.000 đồng; đối với khoản vay này, bà N đã trả được số tiền 14.933.038 đồng;

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử. Vào ngày 07/5/2022, Ngân hàng cho bà N vay thêm số tiền 104.000.000 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất 21%/năm. Bà N trả được số tiền 40.695.189 đồng. Ngân hàng còn cấp cho bà N thẻ tín dụng hạn mức 43.000.000 đồng; trả được 3.504.400 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Cao Thị Tuyết N đã thế chấp (các) tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS 221958, số vào sổ cấp GCN: CS07794 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/09/2019; cụ thể như sau: Thửa đất số 571; Tờ bản đồ số: 51. Địa chỉ: ấp LT, xã HT, huyện TB, tỉnh TN.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Cao Thị Tuyết N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 06/11/2023 nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Theo Hợp đồng Mua bán nợ số 04/2024/VPB-MARS ngày 30/05/2024, Hợp đồng chuyển nhượng số 05/2024/VPB-MARS ngày 30/05/2024 và cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng A với Công ty TNHH một thành viên A thì Ngân hàng A đồng ý bán và Công ty TNHH một thành viên A đồng ý mua một phần khoản nợ của khách hàng vay là bà Cao Thị Tuyết N bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Cao Thị Tuyết N đã ký kết với Ngân hàng A cụ thể như sau:

- Một phần (90%) Hợp đồng cho vay số LN2204225640159 ký ngày 26/04/2022, số tiền cho vay: 860.000.000 đồng;

- Toàn bộ (100%) Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử;

Theo đó, Ngân hàng A đã chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng A đối với các khoản vay này cho Công ty TNHH một thành viên A, Công ty TNHH một thành viên A được kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng A tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ. Ngày 16/04/2024, Công ty TNHH Một thành viên A đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần A, mã số doanh nghiệp và trụ sở của Công ty giữ nguyên. Việc thay đổi mô hình Công ty không làm ảnh hưởng đến các giao dịch, quan hệ, đối tác, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ cũng như việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch hiện tại.

Tạm tính đến ngày 30/9/2024, bà Cao Thị Tuyết N còn nợ Công ty A và Ngân hàng A tổng số tiền, cụ thể như sau: Nợ tiền gốc là 947.825.927 đồng, và tiền lãi suất là 168.606.626 đồng.

Nay Công ty A và Ngân hàng A yêu cầu giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà Cao Thị Tuyết N phải thanh toán cho Công ty cổ phần A và Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2024 là: 1.116.432.553 đồng

(trong đó, Nợ gốc: 947.825.927 đồng, Nợ lãi và Phạt chậm trả lãi: 168.606.626 đồng);

- Buộc bà Cao Thị Tuyết N phải thanh toán cho Công ty cổ phần A tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2024 là: 1.010.863.409 đồng (trong đó, Nợ gốc: 856.992.894 đồng, Nợ lãi và Phạt chậm trả lãi: 153.870.514 đồng);

- Buộc bà Cao Thị Tuyết N phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2024 là: 105.569.145 đồng (trong đó, Nợ gốc: 90.833.033 đồng, Nợ lãi và phạt chậm trả lãi: 14.736.112 đồng).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Cao Thị Tuyết N thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty A và Ngân hàng A. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty A và Ngân hàng A tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Cao Thị Tuyết N không trả nợ đầy đủ cho Công ty A và Ngân hàng A thì Công ty A và Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty A và/hoặc Ngân hàng A, cụ thể như sau: "Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CS221958, số vào sổ cấp GCN: CS07794 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/09/2019; cụ thể như sau: Thửa đất số 571; Tờ bản đồ số: 51. Địa chỉ: Ấp LT, xã HT, huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh".

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty A và Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của Bà Cao Thị Tuyết N để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Mars Công ty A và/hoặc Ngân hàng A cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ

Người đại diện hợp pháp của bà Cao Thị Tuyết N – bà Lại Thị M trình bày: Bà N có trả thay tiền Ngân hàng cho bà C khoản 250.000.000 đồng. Bà C nhờ bà N đứng tên vay tiền Ngân hàng cho bà C và hứa trả tiền công cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Nay bà N yêu cầu bà C phải trả bà N số tiền 550.000.000 đồng.

Ông Trịnh Văn T trình bày: Ông và bà C không có họ hàng gì cả. Ông và bà M có mối quan hệ quen biết nhau do bà M có chuyển nhượng cho ông phần đất tạo lạc ấp LT, xã HT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với giá 500.000.000 đồng do bà M trực tiếp ký chuyển nhượng cho ông. Sau đó, ông đã chuyển nhượng lại cho bà N con của bà M xong. Nay trong vụ án này, ông không có ý kiến hay cầu gì cả.

Bà Bùi Thị D (vợ ông T) đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập tham gia tố tụng nhưng không đến Tòa cung cấp lời khai nên Tòa án không ghi nhận lời khai cũng như yêu cầu của bà D.

Bà Đỗ Thị Mỹ L trình bày: Bà là mẹ của bà C. Phần đất thửa 571 có nguồn gốc do vợ chồng bà cho bà C nhưng bà vẫn còn đang quản lý sử dụng và trồng mỳ và trồng cao su trên đất.

Văn phòng Công chứng A trình bày: Đã thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà M đúng quy định pháp luật nên không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

Văn phòng Công chứng B trình bày: Đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và ông T, bà Dung; giữ ông T, bà Dung và bà N đúng quy định pháp luật nên không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Riêng bị đơn bà Lại Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng C "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " đối với bà Lại Thị M. Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền số 000669 ngày 10/03/2020, giữa bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Lại Thị M, được công chứng tại Văn phòng Công chứng A.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 467 ngày 22/04/2020 giữa bà Lại Thị M và ông Trịnh Văn T, bà Bùi Thị D, được công chứng tại Văn phòng công chứng B, đối với diện tích đất 1.396m^2, thửa 571, tờ bản đồ 51, tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001888 ngày 07/4/2022 giữa ông Trịnh Văn T, bà Bùi Thị D và bà Cao Thị Tuyết N, được công chứng tại Văn phòng công chứng B, đối với diện tích đất 1.396m^2, thửa 571, tờ bản đồ 51, tai ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

Hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Hồng C phải có trách nhiệm trả bà Lại Thị M số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với bà Cao Thị Tuyết N.

Buộc bà Cao Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A, số tiền nợ gốc và lãi suất theo các hợp đồng cho vay ngày 26/4/2022; ngày 26/3/2022 và ngày 07/5/2022 mà hai bên đã ký kết đến khi trả tất nợ.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Tuyết N đối với bà Nguyễn Thị Hồng C về việc yêu cầu trả lại số tiền 560.000.000 đồng (nợ Ngân hàng 260.000.000đ, thường thiệt hại 300.000.000 đồng).

4. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Lại Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt; ông Trịnh Văn T, bà Đỗ Thị Mỹ L, Văn phòng công chứng A, Văn phòng công chứng B vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Ngân hàng A đã chuyển nhượng 90% khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với bà N cho Công ty cổ phần A theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024, Hợp đồng chuyên nhượng số 05/2024/VPB-MARS ngày 30/5/2024 và các phụ lục kèm theo. Ngày 01/7/2024, Công ty cổ phần A có đơn khởi kiện về việc chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án giữa Ngân hàng A và Công ty A và đề nghị Tòa án tiếp tục sớm đưa vụ án ra xét xử. Ngày 05/7/2024, Tòa án đã ra thông báo về việc chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án giữa Ngân hàng A và Công ty A số 02/TB-TA và gửi cho Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng cùng các đương sự.

Việc chuyển giao quyền yêu cầu giữa Ngân hàng A với Công ty A được thực hiện theo quy định tại các Điều 365, 368 Bộ luật dân sự nên Công ty CP A là tổ chức kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Công ty A có quyền yêu cầu bà Ngọc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà C thấy rằng: bà yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà và bà M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M và ông T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N. Với lý do các hợp đồng này là hợp đồng giả tạo không có thực.

[2.1] Đối với hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà M. Về mặt hình thức hợp đồng ủy quyền đảm bảo về mặt hình thức theo quy định do công chứng chứng thực theo quy định. Về mặt nội dung: bà C cho rằng ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho bà M làm nhằm mục đích vay tiền của bà M. Bà M cũng thừa nhận, khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà, mục đích là để bà kiếm người cho bà C vay tiền. Do đó, xét nội dung ủy quyền và thực tế giao dịch diễn ra thì hợp đồng ủy quyền giữa bà C và bà M là hợp đồng giả tạo của hợp đồng vay tài sản. Do đó, hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo quy định tại Điều 219 Bộ luật dân sự.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông T, bà D đối với phần đất diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản dồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN. Ông T cho rằng phần đất này ông nhận

chuyển nhượng từ bà M; còn bà M cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T để vay số tiền 500.000.000 đồng cho bà C.

Việc bà M tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà. Tuy nhiên, sau đó, ông T bà cũng đã chuyển nhượng lại thửa đất 571 cho bà Cao Thị Tuyết N (do bà C đồng ý) để bà N đứng tên dùm vay tiền ngân hàng. Do đó, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông T, bà D và giữa vợ chồng ông T và bà N là hợp đồng hình thức, trên thực tế các bên không có giao nhận đất cho nhau nên yêu cầu hủy hợp đồng của bà C là có căn cứ chấp nhận.

Bà C có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 24/6/2022 đến ngày 30/9/2024 là 51.667.000 đồng. Tuy nhiên, do bà M đã nhận khoản vay từ bà C thông qua giao dịch với ông T nên số tiền bà C trả cho bà M để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng và Công ty A.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Công ty A yêu cầu bà N trả gốc 947.825.927đồng, lãi suất trong hạn, lãi quá hạn đồng, phạt chậm trả lãi là 168.606.626 đồng. Bà M đại diện cho bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Công ty A là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và công ty cổ phần A; bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng và công ty cổ phần A số tiền 947.825.927 đồng, lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi là 168.606.626 đồng. Trong đó, trả cho Công ty A số tiền 1.010.863.409 đồng, trả cho Ngân hàng là 105.569.145 đồng, và chịu lãi tiếp theo (ngày 01/10/2024) đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã ký hợp đồng.

Đối với diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản dồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN. Bà N đã ký hợp đồng thế chấp tài sản trên để đảm bảo cho khoản tiền vay 860.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng ngày 24/6/2022 đã ký tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp giữa các bên được công chứng và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật. Bà N không thực hiện đúng theo thỏa trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp nêu trên được bán đấu giá đảm bảo thi hành án đối với hợp đồng tín dụng ngày 24/6/2022, các khoản vay khác của bà N không có tài sản đảm bảo nên không xử lý tài sản thế chấp này để thi hành án.

[4] Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu bà C trả số tiền 260.000.000 đồng và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy, bà M đại diện hợp pháp của bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; đình chỉ yêu cầu độc lập của bà N về việc yêu cầu bà C số tiền 260.000.000 đồng và bồi thường số tiền 300.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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;

Bà M phải chịu án phí đối với các yêu cầu khởi kiện của bà C được Tòa án chấp nhận theo mức không có giá ngạch.

Bà N phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần A.

Bà C phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ cho bà M.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ: Do yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự bà M phải chịu 2.700.000 đồng. Do bà C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 2.700.000 đồng. Vì vậy, bà M có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 2.700.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 328, 407, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 584 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng C "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Lại Thị M.

1.1 Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Lại Thị M số 000669 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại Văn phòng công chứng A.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lại Thị M và ông Trịnh Văn T, bà Bùi Thị D số 467 ngày 22/4/2020 tại Văn phòng công chứng B đối với diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản dồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T, bà Bùi Thị D và bà Cao Thị Tuyết N số 001888 ngày 07/40/2022 tại Văn phòng công chứng B đối với diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản dồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN.

1.4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng C được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN, nhưng phải đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 150 dài 68,34m;
- Hướng Tây giáp thửa 570 dài 75,9m;
- Hướng Nam giáp đường bờ kênh dài 20m;
- Hướng Bắc giáp thửa 98 dài 20m.

1.5. Bà Nguyễn Thị Hồng C có nghĩa vụ trả cho bà Lại Thị M số tiền 200.000.000 (Ha trăm triệu) đồng và tiền lãi suất là 51.667.000 (Năm mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng. Số tiền Bà C trả cho bà M để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng A, Công ty cổ phần A.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Tuyết N đối với bà Nguyễn Thị Hồng C về việc yêu cầu bà C phải thanh toán số tiền 560.000.000 (Năm trăm sáu mươi triệu) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A, Công ty cổ phần A "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với bà Cao Thị Tuyết N.

3.1. Bà Cao Thị Tuyết N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A và Công ty cổ phần A số tiền 947.825.927 (Chín trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi bảy) đồng, lãi suất trong hạn, lãi quá hạn đồng, phạt chậm trả lãi là 168.606.626 (Một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm hai mươi sáu) đồng. Trong đó, trả cho Công ty cổ phần A số tiền 1.010.863.409 (Một tỷ không trăm mười triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm lẻ chín) đồng, trả cho Ngân hàng là 105.569.145 (một trăm lẻ năm triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng, và chịu lãi tiếp theo (ngày 01/10/2024) đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã ký hợp đồng.

3.2. Nếu không thanh toán đủ số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh nêu trên thì áp dụng biện pháp cưỡng chế phát mại tài sản đảm bảo diện tích 1.396m^2 tại thửa 571, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp LT, xã HT, thị xã TB, tỉnh TN theo hợp đồng tín dụng đã ký ngày 24/6/2022, các khoản vay khác của bà N không có tài sản đảm bảo nên không xử lý tài sản thế chấp này để thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Hồng C phải chịu 12.583.000 (Mười hai triệu năm trăm tám mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026911, ngày 18/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Bà C phải nộp tiếp số tiền 12.383.000 (Mười hai triệu ba trăm tám mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Lại Thị M phải chịu 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Bà Cao Thị Tuyết N phải chịu 45.493.000 (Bốn mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.4. Sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí 13.200.000 (Mười ba triệu hai trăm nghìn) đồng của bà Cao Thị Tuyết N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014862, ngày 05/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

4.5. Hoàn trả Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí 20.218.000 (Hai mươi triệu hai trăm mười tám nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014833, ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. 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 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm