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

Bản án số: 30/2025/DS-PT
Ngày 13-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Nguyễn Văn Tài

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 485/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 542/2024/QĐ-PT ngày 28/11/2024, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 07/TB-TA ngày 02/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1982;

2. Bà Vương Thị O, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: số A, đường D, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh

năm 1971; địa chỉ: số A, đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973;

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: thửa đất 1326, tờ bản đồ số 42, tại ấp A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên N).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: xã Q, huyện B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: số F, đường số A, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2023).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (V); địa chỉ trụ sở chính: số A, đường T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ Chi nhánh B: số C, đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:*

1.1. Ông Đỗ Hồng T1; chức vụ: Phó trưởngVăn phòng đại diện V tại Thành phố Hồ Chí Minh;

1.2. Bà Nguyễn Minh Nhật P; chức vụ: Cán bộ Văn phòng đại diện V tại Thành phố Hồ Chí Minh;

1.3. Ông Hồ Anh T2; chức vụ: Trưởng phòng KHDN VVN;

1.4. Ông Phạm Phúc H2; chức vụ: Phó phòng KHDN VVN;

Cùng địa chỉ liên hệ: số C, đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024).

2. Công ty TNHH Một thành viên N; địa chỉ: số A, đường V, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: xã Q, huyện B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: số F, đường số A, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2023).

3. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: số A, đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn H3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

4. Văn phòng C1; trụ sở: số D, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Phương T3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh T là ông Lê Huỳnh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O trình bày:*

Khoảng đầu năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O cần số tiền khoảng 200.000.000 đồng nên được người quen giới thiệu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 để làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Khi ông Q, bà O liên hệ ông T, bà H1 thì ông T, bà H1 nói rằng ông Q, bà O không thể tự đứng ra làm thủ tục, thế chấp thửa đất ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ 01-KTĐC Hòa Lợi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ H00895 cấp ngày 11/5/2009 cho ông Nguyễn Văn Q để vay tiền ngân hàng; ông T, bà H1 yêu cầu ông Q, bà O ký kết hợp đồng ủy quyền và bàn giao bản chính GCNQSDĐ cho ông T, bà H1 làm thủ tục vay vốn, sau đó sẽ vay tiền dùm ông Q, bà O.

Thực hiện thỏa thuận trên, ông Q đã đưa bản chính GCNQSDĐ số vào sổ H00895 cho ông T để ông T làm thủ tục vay tiền ngân hàng.

Ngày 30/01/2013, ông Q, bà O và ông T lập Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000815, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao, nội dung: Ông Q, bà O ủy quyền cho ông T thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, ủy quyền lại cho bên thứ ba, nộp hồ sơ đối với quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số vào sổ H00895; ông T được ký kết vào các văn bản, giấy tờ liên quan đến giao dịch tại Ngân hàng, Văn phòng C1, Phòng Công chứng, cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng T5 về việc thế chấp, xóa thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho,... Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận.

Việc ông Q, bà O ký hợp đồng ủy quyền với ông T, mục đích để thực hiện thỏa thuận giữa ông Q, bà O với ông T về việc ông T sẽ đứng ra vay tiền dùm ông Q, bà O chứ không có mục đích chuyển nhượng đất cho ông T.

Ngày 13/3/2013, ông Q, bà O có viết giấy xác nhận nợ cho ông T với nội dung vợ chồng Q vay số tiền 200.000.000 đồng của ông T trong thời hạn 12 tháng. Mặc dù giấy xác nhận nợ không thể hiện lãi suất nhưng vợ chồng ông Q có thỏa thuận với ông T mỗi tháng ông Q phải đóng tiền lãi cho ông T 2.000.000 đồng. Sau khi ký kết giấy nhận nợ, khoảng vài ngày sau, ông T giao cho vợ chồng ông Q số tiền 200.000.000 đồng.

Đến đầu năm 2014, ông Q, bà O có liên hệ ông T để trả lại số tiền 200.000.000 đồng và lấy bản chính GCNQSDĐ thì ông T cứ hứa hẹn, lẫn tránh vợ chồng ông Q, bà O.

Đến ngày 21/9/2019, ông T có viết giấy xác nhận với nội dung: Năm 2013, do ông Q, bà O cần tiền nên ông Q, bà O dùng quyền sử dụng đất thuộc GCNQSDĐ số vào sổ H00895 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên N (viết tắt Công ty N) tại Ngân hàng. Sau khi Công ty N vay tiền Ngân hàng thì ông Q, bà O sẽ nhận 200.000.000 đồng, lãi suất hàng tháng ông Q, bà O phải đóng cho ông T là 2.500.000 đồng. Phần tiền Công ty N vay Ngân hàng thì Công ty có trách nhiệm đóng lãi cho Ngân hàng. Khi bà O, ông Q có khả năng trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông T thì ông T trả lại cho ông Q, bà O bản chính GCNQSDĐ số vào sổ H00895 ngày 11/5/2009.

Ông T có hứa hẹn sau khi Nam Anh P1 chấm dứt hợp đồng tín dụng với Ngân hàng sẽ giao trả lại cho vợ chồng ông Q, bà O bản chính GCNQSDĐ số vào sổ H00895 ngày 11/5/2009.

Do nhiều lần liên hệ với ông T nhưng không được giải quyết nên ông Q, bà O đã khởi kiện tranh chấp với ông T, bà H1 và Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý vụ án số 208/2020/TLST-DS ngày 27/5/2020. Quá trình giải quyết vụ án, các bên có lập biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021: Ông Q, bà O và vợ chồng ông T, bà H1 đã thỏa thuận được với nhau theo hướng đến ngày 30/01/2023 thì ông T, bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông Q và vợ chồng ông Q có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H1 số tiền 200.000.000 đồng; sau đó vợ chồng ông Q, bà O rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 65/2021/QĐST-DS ngày 18/6/2021. Tuy nhiên cho đến ngày 30/01/2023 ông T, bà H1 không thực hiện đúng cam kết.

Nay ông Q, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 thực hiện cam kết tại bản thỏa thuận ngày 04/6/2021, về việc:

- Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O đối với quyền sử dụng đất diện tích 210m$^2$ thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 32 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1.

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O sẽ thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 theo đúng cam kết ngày 04/6/2021, cụ thể, ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O trả cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 số tiền vay 200.000.000 đồng.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000815, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O với ông Trần Thanh T.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000800, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1.

4. Hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1.

5. Hủy hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C và ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1.

6. Yêu cầu ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O quyền sử dụng đất thuộc ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ 01 khu tái định cư H, huyện B (nay là thửa đất 157, tờ bản đồ 32 tại phường H, thành phố T) theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 13/5/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Q, bà O thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 nêu trên. Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu do giả tạo.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

*Bị đơn ông Trần Thanh T do ông Lê Huỳnh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng V. Bị đơn ông T không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Bị đơn thừa nhận chữ ký dưới mục người cho vay nợ theo giấy nhận nợ ngày 13/3/2013 là của ông T, ông T ký với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty N, mục đích ông T ký tên vào giấy nhận nợ là để Công ty N cho ông Q, bà O vay tiền.

Ngày 30/01/2013, bà O, ông Q ký hợp đồng ủy quyền để ông T được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ 01-KTĐC Hòa Lợi theo GCNQSDĐ số vào sổ H00895 với thời hạn ủy quyền 10 năm, các bên xác lập hợp đồng ủy quyền hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 04/02/2020, thực hiện công việc theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, giá đất thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng, số tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà H1. Bà H1 đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T nhưng ông T chưa giao số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông Q, bà O. Sau khi ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì bà H1 đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020. Quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của bà H1, không liên quan đến ông T.

Chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Trần Thanh T" và dấu lăn tay dưới mục người xác nhận, ngày 21/9/2019 là của ông T. Tuy nhiên, ông T không biết nội dung của giấy xác nhận ngày 21/9/2019, vì khi ông T ký tên, lăn tay thì chỉ ký vào tờ giấy trắng chưa có nội dung.

Đối với biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021, ông T thừa nhận chữ ký, chữ ghi họ tên dưới mục bên B là của ông T nhưng về nội dung thì thỏa thuận này đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1; người cho ông Q, bà O vay tiền là Công ty N nhưng ông T lại dùng tư cách cá nhân để thỏa thuận với ông Q, bà O; điều này cũng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng V.

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 giữa Ngân hàng V và ông T, bà H1; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12 tháng 7 năm 2022 giữa Ngân hàng V và ông T, bà H1 thì ông T có ký tên vào các hợp đồng thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng khi Công ty N thực hiện thủ tục vay vốn. Việc ông T ký tên vào các hợp đồng trên không chứng minh được tài sản thế chấp là tài sản chung của ông T, bà H1.

Ông T đồng ý kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

*Bị đơn bà Trần Thị H1 do ông Lê Huỳnh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn bà Trần Thị H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng V; bị đơn bà H1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Bà Trần Thị H1 không cho ông Q, bà O vay khoản tiền nào, năm 2013 bà H1 không cho ông Q, bà O vay số tiền 200.000.000 đồng như ông Q, bà O trình bày.

Do bà Trần Thị H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ 01-KTĐC Hòa Lợi theo GCNQSDĐ số vào sổ H00895 nên ngày 04/02/2020, ông T (chồng bà H1, đại diện cho ông Q, bà O theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, giá đất thể hiện theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.700.000.000 đồng, số tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà H1. Bà H1 đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T. Sau khi ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì bà H1 đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020. Quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của bà H1, không liên quan đến ông T.

Đối với biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021, bà H1 không thừa nhận chữ ký, chữ ghi họ tên dưới mục bên B là của bà H1; không thừa nhận toàn bộ nội dung của văn bản này là đúng với ý chí của bà H1 vì bà H1 không ký tên vào văn bản này; bà H1 không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Bà H1 đồng ý kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên N do ông Lê Huỳnh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 13/3/2013, ông Q, bà O có vay Công ty N số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 13/3/2013 đến ngày 13/3/2014, mục đích vay để ông Q, bà O kinh doanh. Việc cho vay có thỏa thuận lãi suất 2.000.000 đồng/tháng. Các bên có lập giấy nhận nợ ngày 13/3/2013, là giấy nợ mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án. Quá trình vay tiền, nguyên đơn chưa trả khoản tiền lãi suất nào cho Công ty N.

Đến hạn trả tiền vay, ông Q, bà O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty N mặc dù Công ty đã nhiều lần yêu cầu.

Quá trình hoạt động, do cần vốn cho kinh doanh nên Công ty đã vay vốn của Ngân hàng V – Chi nhánh B; Công ty N có nhờ bà Trần Thị H1 thế chấp tài sản là thửa đất 157, tờ bản đồ 32 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay Công ty N chưa trả tiền vay cho Ngân hàng nên hợp đồng thế chấp nói trên vẫn đang còn hiệu lực.

Công ty N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không yêu cầu ông Q, bà O trả số tiền vay 200.000.000 đồng trong vụ án này, nếu có tranh chấp Công ty N sẽ khởi kiện ông Q, bà O để yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác; đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng V; Công ty không có yêu cầu độc lập.

Công ty N đồng ý kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (Ngân hàng V) trình bày:*

Quyền sử dụng đất diện tích 210m$^2$ thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 32, khu tái định cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương – tài sản đang tranh chấp là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022, để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty N tại Ngân hàng.

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp hợp pháp cho bà Trần Thị H1 nên bà H1 và ông T có quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật, trong đó bao gồm quyền thế chấp tài sản. Giao dịch thế chấp tài sản được ký kết hợp pháp giữa các bên có quyền, tài sản không bị cấm giao dịch thế chấp; hợp đồng thế chấp có nội dung, hình thức không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý theo quy định pháp luật về bảo đảm nghĩa vụ.

Yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O là không có căn cứ, bởi:

Ngân hàng V1 – Chi nhánh B không có quan hệ với ông Q, bà O; không biết, không tham gia vào các giao dịch, hành vi giữa nguyên đơn với bị đơn nên không chịu trách nhiệm về nội dung, hậu quả của các giao dịch, các hành vi đó. Các giao dịch, hành vi giữa các cá nhân ông Q, bà O, ông T, bà H1 như: Giao dịch ủy quyền; giao dịch về số tiền 200.000.000 đồng; thực hiện chuyển nhượng bất động sản tại khu tái định cư H theo ủy quyền; thỏa thuận hai bên ngày 04/6/2021 do các cá nhân này tự xác lập, thực hiện với nhau nên phải tự chịu trách nhiệm về các hậu quả pháp lý do hành vi, giao dịch của mình gây ra theo đúng quy định của pháp luật; không được xâm phạm đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V.

Tại biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021, hai bên gồm ông Q, bà O và ông T, bà H1 đã thống nhất duy trì hiệu lực thực hiện Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 đến hết ngày 30/01/2023; hiện đã hết thời hạn nên ủy quyền đã đương nhiên chấm dứt, hết hiệu lực, do đó Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 không thể bị tuyên hủy bỏ. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 vào ngày 04/02/2020, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020 cũng không thể bị hủy bỏ.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 được xác lập hợp pháp, thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch nên không có căn cứ để bị hủy bỏ.

Ngân hàng V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì quyền sử dụng đất đang tranh chấp đang được ông T, bà H1 thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty N tại Ngân hàng V. Ngân hàng V có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 giữa Ngân hàng V và ông T, bà H1 có giá trị pháp lý.

Ngân hàng V không có ý kiến đối với kết quả đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1):*

Không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công Phú T4 trình bày:*

Văn phòng Công Phú Thịnh công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 (số công chứng 1754, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD) và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 (số công chứng 5781, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) là đúng theo trình tự, thủ tục công chứng, hợp đồng có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5, Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ cấp cho bà H1 (không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 (không yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền); giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại. Nguyên đơn ông Q, bà O vay cá nhân ông T số tiền 200.000.000 đồng, hoàn toàn không có ý chí chuyển nhượng diện tích đất 210m$^2$ nêu trên. Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 giữa ông Q, bà O với ông T là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, chứng cứ là giấy xác nhận ngày 21/9/2019, ông T thừa nhận chữ ký trong văn bản ngày 21/9/2019 là của ông T nhưng cho rằng chỉ ký tên trên giấy trắng là không đúng vì ông T có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và là Chủ Doanh nghiệp nên không có việc ký khống vào giấy tờ. Từ thời điểm ông Q, bà O vay tiền (năm 2013) đến nay, ông Q, bà O là người quản lý nhà, đất tranh chấp không bàn giao nhà, đất cho ai, cũng không có sự việc bà H1 cho ông Q, bà O ở nhờ trên nhà, đất tranh chấp; nghĩa vụ tài chính, đóng thuế cho Nhà nước thì ông Q đóng đầy đủ. Căn cứ Điều 124, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T và bà H1 là giả tạo. Ông T hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 210m$^2$, sang tên cho bà H1, sau đó bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty N do ông T làm Giám đốc. Việc thế chấp không đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng V không phải là người thứ ba ngay tình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T trình bày: Khoản vay 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận nợ ngày 13/3/2013 là do vợ chồng ông Q vay của Công ty N, không phải vay của ông T, bà H1. Ngày 30/01/2013, ông Q, bà O và ông T có lập hợp đồng ủy quyền; thực hiện công việc đã thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền, ông T đã chuyển nhượng diện tích đất 210m$^2$ và nhà gắn liền đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 32, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.700.000.000 đồng, ông T chưa giao số tiền này cho ông Q, bà O. Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với tranh chấp hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013. Đối với số tiền chuyển nhượng đất 1.700.000.000 đồng, ông T đồng ý trả nguyên đơn khi nguyên đơn có yêu cầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H1 trình bày: Bà H1 không cho ông Q, bà O vay tiền. Bà H1 không thừa nhận chữ ký tại biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 là của bà H1, mặc dù Tòa án đã giải thích nhưng bà H1 chưa nộp đơn yêu cầu giám định chữ ký. Bà H1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 32 của ông Q, bà O thông qua ông T, quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của bà H1, hình thành trong thời kỳ hôn nhân với ông T. Bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền vay của Công ty N tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022; việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty N trình bày: Khoản vay 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận nợ ngày 13/3/2013 là do vợ chồng ông Q vay của Công ty N. Công ty N cho ông Q, bà O vay tiền trong thời hạn 12 tháng, lãi suất mỗi tháng ông Q và bà O phải trả 2.000.000 đồng. Từ thời điểm vay tiền đến nay, ông Q, bà O chưa trả tiền gốc và lãi. Công ty N không yêu cầu ông Q, bà O trả tiền vay trong vụ án này.

Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu độc lập, việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp và ông T là người mở cửa nhà để Ngân hàng tiến hành thẩm định, chứng cứ là các hình ảnh mà Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 43/2021/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng thế chấp là có giá trị pháp lý.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, các Điều 117, 124, 131, 132, 133, 357, 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 số tiền vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đối với khoản vay theo Giấy nhận nợ ngày 13/3/2013.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tuyên vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000815, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O với ông Trần Thanh T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000800, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O (do ông Trần Thanh T đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013) và bà Trần Thị H1.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C và ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 (số công chứng 1754, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD) và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 (số công chứng 5781, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD).

Công nhận thửa đất số ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ số 01-KTĐC H (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 32), tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q. Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 32 có tứ cận: Đông giáp đường D, Tây giáp đất của hộ dân khác, Nam giáp thửa đất 30B3, Bắc giáp thửa đất 30B1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải chịu số tiền 4.561.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn đồng). Do ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O đã nộp tạm ứng nên ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải nộp số tiền 4.561.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được khấu trừ vào 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003037 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O còn phải chịu số tiền 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng).

Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000639 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/7/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 là ông Lê Huỳnh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông Q, bà O phải chịu toàn bộ án phí, chi phí tố tụng quy định pháp luật. Ngày 17/7/2024, Ngân hàng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020 vô hiệu do giả tạo là đúng quy định của Điều 124 Bộ luật Dân sự; hợp đồng thế chấp không có biên bản kiểm tra hiện trạng thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng không phải là bên thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự là phù hợp quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng bị che dấu buộc bị đơn trả tiền vay 200.000.000 đồng nhưng không tính lãi là chưa giải quyết triệt để, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến phải tính lãi cho bị đơn. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi, bên vay phải trả tiền lãi.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được

thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1), Văn phòng C1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Ngân hàng ông Đỗ Hồng T1, ông Hồ Anh T2 vắng mặt, tuy nhiên người đại diện hợp pháp của Ngân hàng bà Nguyễn Minh Nhật P, ông Phạm Phúc H2 yêu cầu tiếp tục tiến hành phiên tòa; còn lại căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

Bị đơn ông T đề nghị áp dụng thời hiệu đối với tranh chấp Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 124, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu kháng cáo của đương sự:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T, bà H1 là ông Đ kháng cáo, lý do: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, chính xác các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, áp dụng sai quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà H1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông Q, bà O phải chịu toàn bộ án phí, chi phí tố tụng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hành V kháng cáo, lý do: quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan, không đúng các sự kiện thực tế, không có căn cứ, trái pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, đẩy Ngân hàng vào tình huống mất tài sản bảo đảm, mặc dù việc nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Diện tích đất 210m$^2$ thuộc thửa số ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ số 01-KTĐC H, tại khu tái định cư H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là thửa số 157, tờ bản đồ số 32, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo GCNQSDĐ số AP 495181, số vào sổ H00895 ngày 11/5/2009 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Văn Q (viết tắt thửa đất số 157).

Ngày 30/01/2013, ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O (vợ ông Q) và ông Trần Thanh T lập Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000815, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, nội dung: Ông Q, bà O ủy quyền cho ông T thực hiện thế chấp, xóa thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho và các giao dịch khác đối với thửa đất số 157; Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền

được Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật Dân sự.

Giấy nhận nợ ngày 13/3/2013, giữa ông Q, bà O và ông T có nội dung: Ông Q, bà O có nhận nợ của ông T, chức vụ Giám đốc Công ty N đứng ra bảo lãnh vay vốn Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng để kinh doanh sắt thép và bảo lãnh vay vốn Ngân hàng, thời hạn trả nợ là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ. Trường hợp bên nhận nợ không có khả năng chi trả bên Công ty có quyền thanh lý tài sản và không có quyền thưa kiện tất cả mọi thủ tục liên quan do bên Công ty quyết định. Giấy nhận nợ có chữ ký tên, ghi họ tên của ông T (không có ghi chức vụ), mộc dấu của Công ty N (người cho vay nợ) và chữ ký tên, ghi họ tên của ông Q, bà O.

Giấy xác nhận ngày 21/9/2019, có nội dung: Ông T là Phó Giám đốc Công ty N; tháng 3/2013, vợ chồng bà O, ông Q cần mượn vốn để làm ăn nên chúng tôi thỏa thuận: Ông Q, bà O sử dụng tài sản của họ là GCNQSDĐ số AP 495181 ngày 11/5/2009 làm tài sản đảm bảo cho Công ty N vay vốn ngân hàng; sau khi vay được, bà O, ông Q nhận 200.000.000 đồng, lãi suất hàng tháng tính theo mức lãi ngân hàng quy định (mỗi tháng ông Q, bà O đóng 2.500.000 đồng), phần tiền Công ty N vay ké trong đó ông T có trách nhiệm đóng lãi; khi bà O, ông Q có khả năng thanh toán 200.000.000 đồng, ông T có trách nhiệm hoàn trả lại họ GCNQSDĐ số AP 495181. Sau 01 năm kể từ ngày 13/3/2013 vợ chồng bà O nhận 200.000.000 đồng, bà O có đặt vấn đề trả tiền cho ông T nhưng do tài sản của ông bà ông T đang thế chấp tại ngân hàng để vay vốn chưa đến kỳ hạn tất toán nên ông T chưa thực hiện được đúng như thỏa thuận ban đầu. Nay ông T làm giấy này để xác nhận là hiện Công ty N đang còn mượn của bà O ông Q GCNQSDĐ số AP 495181 cho đến năm 2024 (không có ngày tháng cụ thể) hợp đồng vay vốn của Công ty ông T với Ngân hàng được thanh lý, ông T sẽ giao trả lại cho bà O ông Q GCNQSDĐ số AP 495181 và bà O, ông Q cũng có trách nhiệm trả lại cho ông T 200.000.000 đồng trước khi ông T tất toán công nợ với Ngân hàng. Giấy xác nhận có chữ ký họ tên, dấu lăn tay của ông T, không có dấu mộc của Công ty N.

Ngày 04/02/2020, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 157 cho bà H1 (vợ ông T). Bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 đối với thửa đất số 157.

Ngày 09/3/2020, ông T và bà H1 ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 và ngày 12/7/2022 ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640, thế chấp thửa đất số 157 để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty N tại Ngân hàng V – Chi nhánh B.

Năm 2020, ông Q, bà O đã khởi kiện tranh chấp với ông T, bà H1 và Tòa án nhân dân thành phố T đã thụ lý vụ án số 208/2020/TLST-DS ngày 27/5/2020. Ngày 04/6/2021, ông Q, bà O và vợ chồng ông T, bà H1 lập biên bản thỏa thuận có nội dung: Giữa ông Q, bà O và ông T có lập và ký hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013; ngày 13/3/2013, ông T có cho ông Q, bà O vay số tiền 200.000.000

đồng; ngày 04/02/2020, ông T đã sử dụng hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 (vợ ông T), bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B GCNQSDĐ. Nay các bên thỏa thuận: Ông T, bà H1 đồng ý đến ngày 30/01/2023 là hết thời hạn ủy quyền của hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, ông T bà H1 sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà O đối với thửa đất số 157 đã cấp GCNQSDĐ cho bà H1, hiện đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng V; đối với khoản tiền vay 200.000.000 đồng thì ông Q, bà O phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T ngay tại thời điểm ông T, bà H1 ký công chứng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Q bà O; ông T không yêu cầu ông Q, bà O trả lãi suất đối với số tiền 200.000.000 đồng; các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà O do ông T chịu.

Ngày 18/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 65/2021/QĐST-DS do nguyên đơn rút đơn khởi kiện để các đương sự tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

Trên thửa đất số 157 có tài sản là căn nhà cấp 4, mái che; hiện nay vợ chồng ông Q, bà O đang sinh sống trên đất.

[2.3] Ông T thừa nhận chữ ký họ tên, dấu lăn tay trong giấy nhận nợ ngày 13/3/2013, giấy xác nhận ngày 21/9/2019, biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 là chữ ký của ông T. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà H1 không thừa nhận chữ ký tại biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 là của bà H1. Tòa án đã giải thích nhưng bà H1 không nộp đơn yêu cầu giám định chữ ký cho Tòa án. Như vậy, mặc nhiên chữ ký và ghi họ tên tại biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 là của bà H1.

[2.4] Căn cứ vào giấy nhận nợ ngày 13/3/2013, hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, giấy xác nhận ngày 21/9/2019, biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền là giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền giữa ông T với ông Q, bà O. Việc ông T, bà H1 đều trình bày Công ty N cho ông Q, bà O vay tiền còn cá nhân ông T, bà H1 không cho ông Q, bà O vay tiền. Tuy nhiên, ông T, bà H1 không có chứng cứ chứng minh khoản tiền 200.000.000 đồng được lấy ra từ tài sản của Công ty N, Công ty N cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh khoản tiền 200.000.000 đồng là tiền của Công ty lấy từ tài sản của Công ty ra cho ông Q, bà O vay, nên trình bày của ông T, bà H1 không có cơ sở xem xét.

[2.5] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000800, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1:

Ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 157 cho bà H1 (vợ ông T) trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013, mà không thực hiện nghĩa vụ của người được ủy quyền là giao lại tiền chuyển nhượng cho ông Q, bà O. Do đó, trình bày của nguyên đơn cho rằng chỉ ủy quyền cho bị đơn để vay tiền là có cơ

sở. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất từ ông T sang bà H1 cũng không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".* Việc chuyển nhượng nêu trên thì đất tranh chấp có một phần cũng là tài sản của ông T do vợ ông T là bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông T trong thời kỳ hôn nhân; ông T, bà H1 trình bày giá chuyển nhượng thửa đất là 1.700.000.000 đồng, đây là tiền riêng của bà H1; ông T chưa giao tiền chuyển nhượng đất cho ông Q, bà O; nhà đất hiện nay ông Q, bà O vẫn đang quản lý sử dụng; bà H1 cho rằng cho ông Q, bà O ở nhưng trình bày không được nguyên đơn thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh.

[2.6] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022:

Sau khi bà H1 được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 đối với thửa đất số 157 thì bà H1, ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 220075VVN/2022-HĐCVHM/NHCT640 ngày 13/7/2022 giữa Ngân hàng V và Công ty N (người đại diện theo pháp luật ông Trần Thanh T, chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty).

Theo chứng cứ Ngân hàng cung cấp: Biên bản định giá tài sản đảm bảo ngày 09/3/2020 thể hiện: Tài sản thế chấp là thửa đất số 157 được định giá 3.150.000.000 đồng không định giá tài sản trên đất; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp không thể hiện các tài sản trên đất; không có biên bản thẩm định, xác minh kiểm tra thực tế tài sản đảm bảo; các hình ảnh ngày 06/3/2020, ngày 05/5/2023 không có vợ chồng ông Q, bà O, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Q, bà O biết việc thẩm định tài sản thế chấp này nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bản chất giao dịch giữa ông Q, bà O và ông T, bà H1 chỉ là vay mượn tiền; Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013 giữa ông Q, bà O với ông T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020 giữa ông T (đại diện cho ông Q, bà O theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013) với bà H1; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 là vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 117, 124, 133, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Q, bà O tự nguyện trả lại số tiền đã vay 200.000.000 đồng cho ông T, bà H1 là đúng với ý chí của ông T, bà H1 thể hiện tại biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2021 nên buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn nợ gốc 200.000.000 đồng, không xem

xét tiền lãi là giải quyết chưa triệt để do thỏa thuận ngày 04/6/2021 thực tế không được thực hiện, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự cần xem xét giải quyết tiền lãi.

Về tiền lãi: (Căn cứ quy định của điểm b khoản 1 Điều 2, khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm).

- Đối với tiền lãi trong hạn: Các đương sự đều thống nhất thời hạn cho vay là 12 tháng với mức lãi suất 01%/tháng, căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, mức lãi suất này phù hợp quy định pháp luật; nguyên đơn cho rằng đã trả lãi được 12 tháng, bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa trả tiền lãi, ngoài lời trình bày nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đã trả tiền lãi cho bị đơn, nên buộc nguyên đơn thanh toán tiền lãi trong hạn cho bị đơn số tiền 24.000.000 đồng.

- Đối với tiền lãi trên nợ lãi chưa trả: 24.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 10 năm 08 tháng 29 ngày = 25.690.160 đồng.

- Đối với tiền lãi quá hạn:

+ Từ ngày 14/4/2014 đến ngày 31/12/2016 là 02 năm 08 tháng 16 ngày x 200.000.000 đồng x 0,75%/tháng (Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng N1, mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 09%/năm) = 48.800.000 đồng

+ Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 13/01/2025 (ngày xét xử phúc thẩm) là 08 năm 13 ngày x 200.000.000 đồng x 1,5% = 289.300.000 đồng.

Tổng cộng: 200.000.000 đồng + 24.000.000 đồng + 25.690.160 đồng + 48.800.000 đồng + 289.300.000 đồng = 587.790.160 đồng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh T là ông Lê Huỳnh Đ là có cơ sở chấp nhận một phần; kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V là không có cơ sở chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 587.868.640 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 124, 133, 357, 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Thanh T là ông Lê Huỳnh Đ.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O đối với bị đơn ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản".

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

- Tuyên vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền công chứng số 000815, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O với ông Trần Thanh T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000800, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2020 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Vương Thị O (do ông Trần Thanh T đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/01/2013) và bà Trần Thị H1.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/3/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C và ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 (số công chứng 1754, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD) và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-200041/HĐBĐSĐ/NHCT640 ngày 12/7/2022 (số công chứng 5781, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD).

- Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 số tiền vay 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền lãi 387.790.160 đồng, tổng cộng 587.790.160 đồng (năm trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi nghìn một trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Công nhận thửa đất số ô 30B2, lô HL-A14, tờ bản đồ số 01-KTĐC H (nay là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 32), tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q. Thửa đất số 157, tờ bản

đồ số 32 có tứ cận: Đông giáp đường D,  Tây giáp đất của hộ dân khác, Nam giáp thửa đất 30B3, Bắc giáp thửa đất 30B1 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ CS08211 ngày 02/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 để cấp lại theo quyết định của bản án.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án theo quy định pháp luật.

1.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O và ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải chịu số tiền 4.561.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn đồng), trong đó: Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O phải chịu số tiền 2.280.500 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng); ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải chịu số tiền 2.280.500 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng). Do ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O đã nộp tạm ứng nên ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O số tiền 2.280.500 đồng (hai triệu hai trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng).

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O phải chịu số tiền 27.511.606 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm mười một nghìn sáu trăm lẻ sáu đồng) được khấu trừ vào 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003037 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn Q, bà Vương Thị O còn phải chịu số tiền 21.611.606 đồng (hai mươi mốt triệu sáu trăm mười một nghìn sáu trăm lẻ sáu đồng).

Ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000639 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 mỗi người 300.00 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002188, 0002189 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C phải chịu số tiền 300.00 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí số 0002211 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**