

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 298/2024/DS-PT

Ngày: 04-7-2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu huỷ
hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tuyên bố vô
hiệu hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp;
Ông Phạm Văn Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**
Bà Đoàn Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2024/TLPT-DS, ngày 22-5-2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2024/QĐ-PT, ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Thân Văn N**, sinh năm 1970 và bà **Trần Thị Ngọc H**, sinh năm 1973; cùng cư trú tại: Hẻm số 3, đường TVT, ấp GC, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Đặng Quốc D**, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp TN, xã TT, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên lạc: ấp PL 1, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D: Anh Lê Trường S, sinh năm 1988; cư trú tại: Đường TTH, phường TTH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-7-2023); có mặt.

2.2. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964; cùng cư trú tại: ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L: Anh Lê Trường S, sinh năm 1988; cư trú tại: Đường TTH, phường TTH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-7-2023); có mặt.

2.3. Anh **Thân Thành L**, sinh năm 1991; cư trú tại: Hẻm số 3, đường TVT, ấp GC, xã BM, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thân Thành L: Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14-6-2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Luật sư Phạm Văn T, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV BML thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị **Trần Thị Kim T**, sinh năm 1985; cư trú tại: khu phố 1, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Thân Thành L và anh Đặng Quốc D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H trình bày:*

Ông N, bà H là cha mẹ ruột của anh Thân Thành L. Ông bà được biết anh L có làm ăn với chị Trần Thị Kim T, cụ thể là đầu tư hầm đất và mua bán đất. Trong quá trình làm ăn, anh L nói chị T đang cần vay tiền nên anh L có mượn giấy đất của ông bà để thế chấp, còn tiền lãi thì chị T sẽ đóng đầy đủ. Do tin tưởng con nên ngày 22-12-2022 ông bà có đưa giấy đất cho anh L và ký hợp đồng ủy quyền cho anh L toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, mua bán, cầm cố đối với thửa đất 191, 379, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp GC, xã BM, thành phố TN.

Sau đó ông bà nghe anh L có kể lại chị T giới thiệu anh D là người cho chị T vay 02 tỷ đồng để đầu tư vào hầm đất, anh L phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 191, 379, tờ bản đồ số 14 và giao giấy đất để đảm bảo việc vay tiền của chị T, khi nào Thoa trả tiền nợ thì anh D đồng ý trả lại giấy đất cho ông bà, sau khi vay tiền, một mặt do hầm đất không hoạt động, mặt khác chị T không trả lãi như thỏa thuận với anh D nên anh D yêu cầu ông bà phải trả 03 tỷ 500 triệu đồng và tiền lãi, do chị T có vay thêm của anh D 1,5 tỷ đồng nhưng không báo cho anh L biết; nếu không trả tiền thì anh D sẽ làm thủ tục sang tên giấy đất và chuyển nhượng đất cho người khác.

Do đó, tại khởi kiện ngày 23-3-2023 ông bà yêu cầu như sau:

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-01-2023 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa bên chuyển nhượng là ông bà với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, số công chứng: 286 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, với lý do giả tạo, che giấu hợp đồng vay giữa anh D và chị T.

+ Yêu cầu anh Đặng Quốc D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Ngoài ra, ông bà có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 22-12-2022, số công chứng 12939, quyền số 26/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa ông bà và anh L.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đặng Quốc D và người đại diện theo ủy quyền của anh D là anh Lê Trường S trình bày:

Anh D không có quan hệ họ hàng gì với Ông N, bà H. Anh D quen biết anh L do chị T giới thiệu, anh D có cho anh L vay 04 tỷ đồng, mục đích vay anh L lấy vốn làm ăn mua bán đất, để đảm bảo khoản vay này anh L có thể chấp giấy đất của bà Hưng, ông Ngày cho anh D. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ông N, bà H thì anh D đồng ý, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo khoản vay giữa anh D và anh L.

Do đó, anh D có ý kiến và yêu cầu như sau:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ký ngày 13-01-2023 giữa anh D và anh L vì đây là giao dịch vay tiền.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13-01-2023 tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc T giữa anh D và anh L do giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa anh D và anh L.

+ Buộc anh L trả cho anh D số tiền vay đã nhận là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 13-01-2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp anh L không trả lại số tiền này thì anh D đề nghị phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số 14, tọa lại tại ấp GC, xã BM, thành phố TN do Ông N, bà H đứng tên giấy đất để đảm bảo thi hành án. Trường hợp anh L trả số tiền theo yêu cầu của anh D thì anh D đồng ý trả lại cho Ông N, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành 977652 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01623 QSDĐ/770/QĐ-UB (TX) do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/12/2001).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L trình bày: Ông, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của anh D. Ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Bị đơn anh Thân Thành L trình bày:

Anh là con ruột của bà Hưng, ông Ngày; anh không quen biết anh D, ông H, bà L. Anh có quen biết chị T có hợp tác làm ăn hầm đất, tại bản tự khai ngày 17-5-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, anh thừa nhận Ông N, bà H có ủy quyền thửa đất nêu trên. Do có làm ăn chung với chị T, chị T nói cần 02 tỷ để đầu tư hầm đất, với thỏa thuận anh là thành viên góp vốn 60%, chị T 40%, do đó chị T nhờ anh làm hợp đồng chuyển nhượng giả cách để vay của anh D số tiền 02 tỷ đồng tiếp tục đầu tư vào hầm đất, lợi nhuận khai thác hầm đất được chị T hứa sẽ chia lợi nhuận cho anh. Do đó, chị T dẫn anh đi gặp anh D, chị T anh D và anh có thỏa thuận là anh D cho chị T vay 02 tỷ, anh sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Khi nào chị T trả tiền thì anh D hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại giấy đất cho anh. Trong ngày 13-01-2023 anh có ký hợp đồng chuyển nhượng với anh D, bà L, ông H, cùng ngày anh ký với anh D hợp đồng đặt cọc để vay của anh D 02 tỷ đồng. Chị T có hứa sẽ giải quyết sớm để hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả giấy đất cho anh.

Nay anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông N, bà H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-01-2023 giữa anh và anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L ký tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T, số công chứng 286, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Đối với yêu cầu của anh D: Anh không đồng ý trả tiền vay theo yêu cầu của anh D do anh không vay tiền của anh D, mà đây là giao dịch vay tiền giữa anh D và chị T không liên quan đến anh, người trực tiếp nhận tiền vay là chị T.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị T có nhờ anh có chuyển cho anh D 30 triệu đồng tiền lãi vào số tài khoản của anh D tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, còn 10 triệu đồng tiền lãi chị T nói gửi sau cho anh D.

Riêng những lần chuyển khoản khác giữa anh với anh D là tiền mà anh D hứa sẽ ngăn chặn các giao dịch sang tên giấy đất khác của Ông N, bà H, do đó những giao dịch này không quan đến vụ án này, nếu anh có yêu cầu anh D trả lại tiền sẽ khởi kiện anh D sau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Trần Thị Kim T có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày tại Bản tự khai như sau:

Chị T và anh L có làm ăn qua lại, anh L có hỗ trợ vốn làm ăn cho chị, do tình hình làm ăn cần thêm vốn nên anh L có nhờ tài sản của cha mẹ anh L, chị có dẫn anh L đến gặp anh D để vay số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, nhưng với điều kiện là phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Nếu hủy hợp đồng thì chị và anh L sẽ có nhiệm vụ trả lại số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng cho anh D, đối với yêu cầu của anh D buộc trả 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng là không đúng.

Chị có yêu cầu và nguyện vọng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, chị và anh L có nghĩa vụ phải trả lại cho anh D số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, chị chấp nhận trả 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng, còn anh L trả 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Chị đã đóng lãi suất cho anh D 04% của số tiền vay 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng đến ngày 12-7-2023, chị chấp nhận đóng lãi theo lãi suất ngân hàng 01%/tháng đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 422, 423, 427, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H đối với anh Thân Thành L, anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1.1. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22-12-2022, số công chứng 12939, quyền số 26/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H và anh Thân Thành L.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-01-2023 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa bên chuyển

nhượng là anh Thân Thành L với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, số công chứng: 286 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Anh Đặng Quốc D có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy đất cho ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H, cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T977652 đối với diện tích đất 11.117,9 m², thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc ấp GC, xã BM, thị xã TN (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-12-2001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc D đối với anh Thân Thành L về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu”

2.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Thân Thành L với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Quốc D vô hiệu.

2.2. Buộc anh Thân Thành L có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Quốc D tổng cộng số tiền 2.194.358.628 đồng, trong đó tiền gốc: 1.986.600.000 đồng; tiền lãi: 207.758.628 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Đặng Quốc D về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất mới 191, 379, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp GC, xã BM, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh do ông Ngày đứng tên giấy đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 3 năm 2024, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Đặng Quốc D là anh Lê Trường S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 13-01-2023 giữa Đặng Quốc D và Thân Thành L do thực chất là hợp đồng vay tài sản và buộc anh Thân Thành L, ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh D số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự (20%/năm) tính từ ngày 13-01-2023 đến 07-8-2023 (tạm tính) là 466.600.000 đồng.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024 bị đơn anh Thân Thành L kháng cáo một

phản bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của anh D, về việc buộc anh trả tiền vay và tiền lãi cho anh D.

Tại phiên toà phúc thẩm, anh Lê Trường S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Quốc D và anh Nguyễn Văn Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh Thân Thành L

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đặng Quốc D là anh Lê Trường S trình bày:

Cụ thể nội dung trình bày theo Bảng Chi tiết đã nộp cho Hội đồng xét xử; tôi xin bổ sung một số vấn đề như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng trong việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa Ông N, bà H và anh L, vì hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, còn việc hủy văn bản công chứng phải căn cứ theo Điều 41, Điều 51 của Luật Công chứng 2014. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh D trả lại Giấy CNQSDĐ cho Ông N, bà H là không có cơ sở; vì Ông N, bà H đã ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất này cho anh L.

- Đối với việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả cách thì phải quay về hợp đồng thế chấp tài sản vay tiền của Ông N, bà H và anh L với anh D; xử lý hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay 04 tỷ đồng, buộc ông Ngày, bà Hưng và anh L phải có trách nhiệm liên đới trả tiền vay cho anh D là số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc. Nếu anh L không trả được số nợ trên cho anh D thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là phần đất để trả nợ theo Điều 303 Bộ luật dân sự.

- Nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng *“bản chính của hợp đồng đặt cọc mà anh D cung cấp là không đảm bảo tính khách quan”*; tôi cho rằng nhận định này không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án; vì anh D cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc, anh L có nhận của anh D 04 tỷ đồng, có chữ ký nhận của anh L *“tôi tên Thân Thành L đã nhận đủ số tiền nêu trên là đúng”*; trong khi đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận hình ảnh chụp (không có bản chính) do anh L cung cấp, với số tiền trong Hợp đồng đặt cọc là 02 tỷ đồng và cấp sơ thẩm xác định số tiền anh L vay của anh D 02 tỷ đồng là không có cơ sở. Vì hai bên thỏa thuận vay 04 tỷ đồng, lập Hợp đồng chuyển nhượng cũng ghi giá 04 tỷ đồng. Anh L đã giao bản chính Giấy CNQSDĐ để thực hiện thủ tục công chứng; tại Điều 3 của Hợp đồng cũng xác định rõ: *“...Khi thủ tục công chứng hoàn tất, thì bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”*. Do đó, có căn cứ xác định anh D đã giao cho anh L số tiền là 04 tỷ đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thân Thành L- Luật sư Phạm Văn T trình bày luận cứ bảo vệ:

Hợp đồng đặt cọc giữa anh L và anh D do người làm chứng là chị Dung ghi nội dung trong hợp đồng có xác nhận có ghi thêm số tiền 02 tỷ đồng vào bản chính của hợp đồng đặt cọc và không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa anh D và anh L; trong khi anh D cho rằng giao tiền ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Trên thực tế, anh L không có nhận số tiền nào của anh D mà là chị T là người vay tiền của anh D; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ là Giấy cam kết của bà Thoa, bà Thoa xác Nhận là người nhận tiền của anh D và đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh D. Đồng thời các nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh D, chị T, anh L cũng đều xác nhận chị T là người mượn tiền anh D và có trách nhiệm trả tiền cho anh D.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, không buộc anh L có nghĩa vụ trả tiền vay, tiền lãi cho anh D.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thân Thành L là anh Nguyễn Văn Tr trình bày bổ sung:

Tại tòa, người đại diện của anh D cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc tại quán café anh D có đưa tiền cho anh L, nhưng lời khai người làm chứng là chị Dung xác nhận không có chứng kiến việc giao tiền và xác nhận bản chụp hợp đồng đặt cọc trong điện thoại do anh L cung cấp là bản chính, sau đó chị Dung có viết thêm vào Hợp đồng đặt cọc số tiền 02 tỷ đồng. Ngoài ra, lời khai của anh D và người đại diện xác nhận giao số tiền 04 tỷ đồng vào ngày 13-01, nhưng sau đó anh D có bản tự khai giao tiền cho anh L 02 lần, lần 1 vào ngày 13-01 và lần 2 vào ngày 16-01 là có sự mâu thuẫn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Quốc D và anh Thân Thành L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H có yêu cầu xét xử vắng mặt; các bị đơn anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, anh Thân Thành L vắng mặt có người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 và ngày 14 tháng 3 năm 2024; người đại diện cho bị đơn anh Đặng Quốc D là Lê Trường S và bị đơn anh Thân Thành L có đơn kháng cáo. Qua xem xét, Đơn kháng cáo của anh Sơn và anh L trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với anh D, ông H, bà Luỹ là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, các bên đồng ý tuyên vô hiệu và hợp đồng uỷ quyền giữa Ông N, bà H với anh L thực chất là uỷ quyền để thực hiện việc vay tài sản của anh D. Ông N, bà H và anh L cũng đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định và không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì không có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 Luật Công chứng sửa đổi năm 2018 và Công chứng viên không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng, là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; người đại diện theo uỷ quyền của anh D và anh L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Quốc D

[3.1] Đối với yêu cầu buộc anh L, Ông N, bà H có trách nhiệm liên đới trả cho anh D số tiền 4.000.000.000 đồng và lãi suất; thấy rằng:

[3.1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm anh Lê Trường S đại diện theo uỷ quyền của anh Đặng Quốc D cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa anh D và anh L với số tiền 4.000.000.000 đồng đã được anh L ký tên xác nhận “tôi tên Thân Thành L đã nhận đủ số tiền nêu trên là đúng”; chứng cứ được anh D cung cấp là “Bản chính” của hợp đồng đặt cọc; nhưng Toà án cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ này không đảm bảo tính khách quan là không có cơ sở. Vì cùng ngày 13-01-2023 anh L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Luỹ tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T, với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Sau khi đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng thì anh L đã giao bản chính Giấy CNQSD cho anh D để thực hiện thủ tục chuyển nhượng

QSD. Như vậy có đủ căn cứ anh L đã nhận của anh D số tiền 4.000.000.000 đồng, nhưng Toà án cấp sơ thẩm nhận định “*không đảm bảo tính khách quan*” và công nhận “*hình ảnh chụp*” do anh L cung cấp là không có cơ sở, không thật sự khách quan.

[3.1.2] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của anh D trình bày anh D có cho anh L vay 04 tỷ đồng, hai bên giao nhận tiền vay 02 lần, mỗi lần giao nhận 02 tỷ đồng nhưng cùng trong ngày 13-01-2023 và hợp đồng đặt cọc cũng viết trong ngày 13-01-2023 với số tiền tổng cộng là 4.000.000.000 đồng; nhưng tại bản tự khai của anh D (bút lục 224) thì anh D khai “Vào ngày 13-01-2023 Long có nhận 2 tỷ, vào ngày 16-01-2023 Long có nhận thêm 2 tỷ nữa”. Lời khai của chính anh D có sự mâu thuẫn với nhau.

[3.1.3] Anh L cho rằng số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và cung cấp bản chụp ảnh từ điện thoại của anh L, khi hai bên ký kết giao dịch số tiền 2.000.000.000 đồng, thì anh L đã chụp lại hình ảnh bản “Hợp đồng đặt cọc” thể hiện hai bên giao dịch số tiền 2.000.000.000 đồng (bút lục 167).

Mặt khác, qua làm việc với chị Dung- người làm chứng đồng thời là người viết dùm Hợp đồng đặt cọc giữa anh D và anh L cũng xác nhận bản chụp từ điện thoại anh L cung cấp đúng là bản chính, sau đó do yêu cầu của các bên chị Dung có viết thêm vào Hợp đồng đặt cọc số tiền là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng; chị Dung có yêu cầu anh L xóa bản chụp Hợp đồng 02 tỷ. Đồng thời chị Dung cũng xác nhận không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Ngoài ra, chứng cứ anh D cung cấp là bản “Hợp đồng đặt cọc” (bút lục 172) là loại Hợp đồng viết theo mẫu in sẵn để trống các dòng, nên chị Dung đã viết thêm chữ, số vào các dòng trống sau đó theo lời trình bày của chị Dung.

[3.1.4] Do đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ bản “Hợp đồng đặt cọc” (bút lục 172) do anh D cung cấp không đảm bảo tính khách quan và xác định số tiền hai bên (anh D, anh L) giao dịch là 2.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thực tế khách quan.

[3.1.5] Việc vay tiền chỉ phát sinh giao dịch giữa anh L với anh D (theo hợp đồng đặt cọc được các bên thừa nhận là tiền vay), nên việc anh D yêu cầu anh L, Ông N, bà H cùng có trách nhiệm trả tiền cho anh là không có căn cứ.

[3.2] Xét kháng cáo của anh D về yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 11.117,9 m², thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số: 14,

tọa lạc ấp GC, xã BM, thị xã TN (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh do ông Ngày đứng tên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đều xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số 14 nêu trên giữa anh L với anh D, ông H, bà Luỹ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và các bên đều đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD nói trên và Ông N, bà H, anh L cũng đã thống nhất việc huỷ hợp đồng uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất cho anh L. Nên việc vay tiền giữa anh L với anh D không liên quan đến Ông N, bà H và Ông N, bà H cũng không có nhận tiền vay của anh D. Mặt khác, khi vay tiền anh L và anh D không thỏa thuận về việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ông N, bà H với anh D; không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[3.2.2] Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 11.117,9 m², thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc ấp GC, xã BM, thị xã TN (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh do ông Ngày đứng tên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Thân Thành L, không đồng ý trả cho anh D tiền vay và tiền lãi. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Mặc dù anh L không thừa nhận có vay tiền của anh D mà cho rằng chị Trần Thị Kim T là người vay tiền, chứng cứ anh L cung cấp cho Tòa án là các file ghi âm và bản chụp hợp đồng đặt cọc, đồng thời cũng xác nhận dòng chữ viết trong hợp đồng đặt cọc *“Tôi tên Thân Thành L đã nhận đủ số tiền nêu trên là đúng”* là do chính tay anh L viết và ký dưới mục *“Đại diện bên A”*. Anh L là người đã thành niên, có đầy đủ năng lực, hành vi dân sự; nên phải có trách nhiệm với hành vi trong các giao dịch dân sự do bản thân thực hiện.

[4.2] Hơn nữa, giữa anh L và chị T đều thừa nhận các bên có cùng hợp tác làm ăn mua bán đất và góp vốn thành lập Công ty với nhau; trong quá trình làm ăn cần thêm vốn nên trước khi ký các hợp đồng này anh L và chị T có thống nhất vay tiền của anh D và đồng ý lập các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D để làm tin cho việc vay tiền. Ngoài ra, anh L xác nhận anh là người chuyển khoản đóng lãi cho anh D số tiền 30.000.000 đồng và ghi nội dung chuyển khoản *“Than Thanh L chuyen truoc 30t tien lai hang thang”*

[4.3] Đối với các file ghi âm do anh L cung cấp được các bên thừa nhận giọng nói; tuy nhiên qua xem xét thấy có nhiều vấn đề chưa rõ ràng, có mâu thuẫn trong lời nói với nhau và bản thân anh L cũng thừa nhận có vay của anh D

02 tỷ đồng (tại Đoạn ghi âm số 02 – ghi lại cuộc nói chuyện của anh L- anh D) khi anh L chuyển tiền lãi 30.000.000 đồng cho anh D, Long nói: “.... cái khoản mượn của anh 02 tỷ đó”

[4.4] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh L có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi cho anh D với số tiền 2.194.358.628 đồng là có căn cứ.

[4.5] Đối với “Giấy cam kết” (bút lục 168) do chị Trần Thị Kim T viết, nhưng không được anh D thừa nhận và anh D không yêu cầu chị T trả tiền. Nếu anh L có tranh chấp với chị T (theo giấy cam kết) thì anh L được quyền khởi kiện tranh chấp ở vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh D và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh D, anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Quốc D
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Thân Thành L
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 422, 423, 427, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H đối với anh Thân Thành L, anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1.1. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22-12-2022, số công chứng 12939, quyền số 26/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H và anh Thân Thành L.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-01-2023 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T giữa bên chuyển nhượng là anh Thân Thành L với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, số công chứng: 286 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Anh Đặng Quốc D có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn N, bà Trần Thị Ngọc H, cụ thể là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T977652 đối với diện tích đất 11.117,9 m², thửa đất mới số 191, 379, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc ấp GC, xã BM, thị xã TN (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-12-2001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Quốc D đối với anh Thân Thành L về việc “yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu”

2.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2023 giữa bên chuyển nhượng là anh Thân Thành L với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Quốc D vô hiệu.

2.2. Buộc anh Thân Thành L có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Quốc D tổng cộng số tiền 2.194.358.628 (Hai tỷ một trăm chín mươi bốn triệu ba trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi tám) đồng, trong đó tiền gốc là 1.986.600.000 đồng và tiền lãi là 207.758.628 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Đặng Quốc D về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất mới 191, 379, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Giồng Tre, xã Bình Minh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do ông
Ngày đứng tên giấy đất.

4. Về chi phí tố tụng:

Anh Thân Thành L đồng ý tự nguyện chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận Ông N, bà H đã nộp và chi phí xong. Anh L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.200.000 (một triệu, hai trăm nghìn) đồng cho Ông N, bà H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Thân Văn N và bà Trần Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Ngày bà Hưng tổng cộng số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí mà ông Ngày bà Hưng đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001905 ngày 03-4-3023 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002174 ngày 13-6-3023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Anh Đặng Quốc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 85.662.161 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 56.234.000 (năm mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn) đồng, anh D còn phải nộp thêm số tiền 29.428.161 (hai mươi chín triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, một trăm sáu mươi mốt) đồng.

5.3. Anh Thân Thành L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng 76.487.173 đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà anh L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002437 ngày 16-8-3023; anh L phải nộp thêm tiền án phí là 76.187.173 (bảy mươi sáu triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi ba) đồng.

5.4. Anh Thân Thành L, anh Đặng Quốc D, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị吕 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của Ông N, bà H được chấp nhận, cụ thể mỗi người phải nộp 75.000 (bảy mươi lăm nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1 Anh Đặng Quốc D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002543 ngày 20-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6.2 Anh Thân Thành L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002510 ngày 15-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. TPTN
- Chi cục THADS TPTN;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

Trần Thị Kim Sang