

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 129/2023/DS-ST
Ngày: 29-12-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và tranh chấp yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tống Văn Tâm;

Ông Huỳnh Sơn Tây.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Trinh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 132/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1984 và ông Hoàng Văn H, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: 160/24/1 P, phường 12, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/12/2022); có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 1, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Hạnh: Ông Nguyễn Chánh Th, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, phường K, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp ủy quyền ngày 20/11/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng Đào Thị C (trước đây là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph); địa chỉ: Khu phố B, phường K, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm Hành chính tỉnh Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Phi H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5627/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/12/2023); có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1984; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1985; có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05-11-2022; đơn khởi kiện sửa đổi ngày 01-12-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thiện Đức thống nhất trình bày:

Ngày 17/10/2020, vợ chồng bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H cho bà Nguyễn Thị Lan A vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và có lập thành văn bản là Giấy cho mượn tiền có thể chấp, theo đó bà A đã thế chấp cho vợ chồng bà Ng, ông H là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1 ngày 20/01/2016. Bà H1 đã ủy quyền cho bà A được toàn quyền định đoạt, thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph; thời hạn vay tiền là 01 (một) năm tính từ ngày 17/10/2020.

Tài sản thế chấp để vay tiền là thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, có diện tích 150m² thuộc phường Tân Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Vào thời điểm năm 2020 thì phần đất này có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Việc thế chấp được thực hiện dưới hình thức là bà A ký Hợp đồng ủy quyền lại cho bà Lê Thị Ng, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Đào Thị C. Bà Ng được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên của bà H để thu hồi lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) nếu như bà A không trả nợ.

Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ vào ngày 17/10/2021 nhưng bà A không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Vợ chồng bà Ng đã nhiều lần yêu cầu bà A trả nợ nhưng không có kết quả. Do đó, theo Hợp đồng ủy quyền (lại) ngày 17/10/2020 giữa bà A (là người được ủy quyền của bà Phan Thị H1) và bà Lê Thị Ng nên ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đào Thị C, bà Ng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 972 sang tên cho chồng là ông Hoàng Văn H (là chồng bà Ng). Đến ngày 21/02/2022, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS14051. Bà H1 đã nhiều lần xin vợ chồng bà Ng cho bà Hạnh thời gian để chuộc lại đất nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện. Do đó, vợ chồng bà Ng và ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa xem xét, giải quyết như sau:

1. Buộc Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

2. Buộc Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm (tức là 0,83%/tháng), tính từ ngày 18/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 99.600.000 đồng (Chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tổng số tiền gốc và tiền lãi, bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả là 1.099.600.000đ (Một tỷ không trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Sau khi được trả đủ số tiền 1.099.600.000đ (Một tỷ không trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng) thì ông H, bà Ng đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, diện tích 150 m² tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cho bà Phan Thị H1.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thay vì nguyên đơn yêu cầu các bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả nợ tiền gốc và tiền lãi thì nguyên đơn yêu cầu từng bị đơn trả nợ như sau:

1. Buộc bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H số tiền gốc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Lan A có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H số tiền gốc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

3. Buộc Nguyễn Thị Lan A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm (tức là 0,83%/tháng), tính từ ngày

18/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn 26 tháng) với số tiền 218.000.000 đồng (Hai trăm mười tám triệu đồng).

Như vậy, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Lan A có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H là 918.000.000 (*Chín trăm mười tám triệu đồng đồng*).

4. Sau khi bà Phan Thị H1 trả đủ số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) thì ông H, bà Ng đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, diện tích 150 m² tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS14051 ngày 21/02/2022 đứng tên ông Hoàng Văn H cho bà Phan Thị H1.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:* Do cần vay một khoản tiền để kinh doanh nên qua việc giới thiệu của ông Nguyễn Đình Th nên vào ngày 17/10/2020, bà Anh có vay bà Lê Thị Ng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1 ngày 20/01/2016. Việc thế chấp này là để đảm bảo khoản vay nêu trên chứ không phải hình thức giao dịch chuyển nhượng đất. Hai bên có ký “Giấy cho mượn tiền có thể chấp” ghi ngày 17/10/2020. Tuy nhiên, trên thực tế bà A chỉ nhận từ bà Ng số tiền 960.000.000 đồng (*chín trăm sáu mươi triệu đồng*). Giấy cho mượn tiền không có thoả thuận lãi suất, tuy nhiên sau khi vay tiền từ bà Ng thì bà A có chuyển khoản cho ông Th số tiền 160.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi triệu đồng*) để trả tiền lãi của 04 tháng cho bà Ng. Sỡ dĩ, bà A không chuyển khoản trả tiền lãi trực tiếp cho bà Ng vì bà Ng nói rằng ông Th là người giới thiệu vay tiền nên chuyển trả tiền lãi qua ông Th. Việc vay tiền giữa bà A với bà Ng thì bà Phan Thị H1 hoàn toàn không biết và hoàn toàn không có lợi ích gì đối với số tiền bà A đã vay. Để làm tin cho khoản vay nên ngày 17/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph giữa bà A và bà Ng có ký Hợp đồng uỷ quyền (lại) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 05931 ngày 20/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1. Bà A hoàn toàn không biết vợ chồng bà Ng đã tự ý làm thủ tục sang tên mình đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, diện tích 150 m² tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương từ khi nào. Tuy nhiên, do làm ăn thất bại nên chưa trả tiền vay cho nguyên đơn. Bà A hoàn toàn không có giao cho bà H bất kỳ giấy nhận quyền sử dụng đất nào như bà H đã trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A đồng ý trả cho vợ chồng bà Ng và ông H số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và không đồng ý trả tiền lãi chậm trả vì hoàn cảnh gia đình rất khó khăn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H1 thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 17-3-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phan Thị H1 và đại diện bị đơn thống nhất trình bày: Bà Phan Thị H1 là người có quyền sử dụng thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, diện tích 150m² tọa lạc tại

phường Tân Hiệp, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS0593 ngày 20/01/2016. Trên thửa đất này gia đình bà H1 đã xây dựng căn nhà cấp 4, tường gạch xây tô, mái tole khoảng năm 2017. Do là chỗ quen biết nên khoảng đầu năm 2020, bà A cần tiền đáo hạn Ngân hàng nên đã năn nỉ bà H1 cho mượn sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thế chấp Ngân hàng và hẹn một tháng sau sẽ trả lại cho bà H1. Mọi thủ tục, giấy tờ để vay thế chấp Ngân hàng bà A sẽ lo liệu hết, bà H1 chỉ cần ký ủy quyền cho bà A đi làm. Thấy bà A nhiều lần năn nỉ và là chỗ quen biết nên bà H1 đã đồng ý.

Ngày 06/01/2020, bà A hẹn bà H1 tới Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph để ký ủy quyền cho bà A đi làm thủ tục vay thế chấp tại Ngân hàng. Lúc đến nơi thì mọi giấy tờ đã được soạn sẵn, bà H1 chỉ việc ký. Vì tin tưởng nên bà H1 đồng ý ký hợp đồng ủy quyền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà A.

Khoảng 01 tháng sau ngày ký ủy quyền, bà H1 có gặp bà A đòi lại sổ đỏ thì lúc này bà A nói là sổ nhà của bà H1 do có đường điện chạy qua nên Ngân hàng không cho vay và đưa lại cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ phát hành CB 155246, số vào sổ CS05931. Sau đó, bà H1 đem đi cất.

Đến ngày 22/9/2022, vợ chồng nguyên đơn đến nhà bà H1 và nói rằng họ đã mua đất này của bà H1 từ bà Anh và yêu cầu gia đình bà H1 dọn đi nơi khác để bàn giao lại cho họ. Sau đó, vợ chồng nguyên đơn đã cung cấp cho bà H1 các giấy tờ liên quan thì lúc này bà H1 mới biết bà A đã ký Hợp đồng ủy quyền phần đất của bà H1 cho vợ chồng nguyên đơn và đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H đối với thửa đất số 972 của bà H1.

Sau đó, bà H1 đã liên hệ với bà A hỏi rõ sự việc thì bà A thừa nhận là do sợ bà H1 đòi lại sổ đỏ và biết việc bà A đi cầm cố cho người khác để vay tiền nên đã làm sổ giả đưa cho bà. Bà H1 đã nhiều lần năn nỉ bà A giải quyết để trả lại sổ đỏ cho bà và bà A có lập một bản cam kết ngày 29/9/2022 xác nhận việc có lấy sổ đỏ của bà H1 đi cầm cố cho ông H và cam kết thanh toán tiền cho ông H để vợ chồng ông H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà H1. Tuy nhiên, đến nay bà A vẫn không thực hiện như đã cam kết và cố tình tránh né.

Việc bà A vay tiền của vợ chồng nguyên đơn vào thời điểm nào, vay số tiền bao nhiêu, vay làm gì thì bà H1 hoàn toàn không biết. Do đó, không đồng ý liên đới cùng bà A trả tiền gốc và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn. Đồng thời, bà H1 có đơn yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị Lan A ngày 06/01/2020;
2. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Lan A và bà Lê Thị Ng ngày 17/10/2020;

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H ngày 14/01/2022.

4. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14051 ngày 21/02/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hoàng Văn H.

5. Công nhận diện tích đất 150m² thuộc thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cho bà Phan Thị H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2 trình bày: Ông H2 là con bà Phan Thị H1. Ông H2 thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người đại diện của Văn phòng Công chứng Đào Thị C: Không có ý kiến trình bày nhưng có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ông Võ Phi H trình bày: Ông Hoàng Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 274, quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2022 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đào Thị Công, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Chi nhánh Tân Uyên thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CS14051 cho ông Hoàng Văn H ngày 21/02/2022 tại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20, diện tích 150m² đất tọa lạc tại phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận nêu trên được thực hiện theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thực hiện trích lục địa chính thửa đất 972 trên cơ sở bản đồ địa chính, không tiến hành đo đạc diện tích thực tế. Nguồn gốc sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng. Đối với yêu cầu của bị đơn về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Chi nhánh Tân Uyên không có ý kiến. Do bận công việc, ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình Th và bà Lê Thị N thống nhất trình bày: Ngày 17/10/2020, ông Th và bà N có làm chứng việc vợ chồng bà Ng cho bà A vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và bà A có thể chấp cho vợ chồng bà Ng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị H1. Việc vay mượn các bên có lập Giấy cho mượn tiền có thể chấp có thể chấp ngày 17/10/2020. Ông Th hoàn toàn không có nhận bất kỳ một khoản tiền lãi nào từ bà A trong số tiền mà bà A đã vay từ vợ chồng bà Ng để đưa lại cho bà Ng như bà A đã trình bày. Do bận công việc, ông Th và bà N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án thì Toà án đã đảm bảo thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, nhận thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên toà, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện thay vì yêu cầu các bị đơn liên đới trả tiền nợ gốc và tiền lãi chậm trả thì nay yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H1 có trách nhiệm trả tiền gốc 300.000.000 đồng; yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A có trách nhiệm trả tiền gốc 700.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 218.000.000 đồng. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên có căn cứ chấp nhận. Bị đơn bà Phan Thị H1 đồng ý trả tiền gốc 300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Đây là ý chí tự nguyện của bà H1 và có lợi cho bị đơn bà A nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Bị đơn bà A xác định việc vay tiền do một mình bà thực hiện và đồng ý trả số tiền gốc cho nguyên đơn, đây là tình tiết không cần chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với số tiền lãi chậm trả, theo Giấy vay tiền các bên không thỏa thuận lãi suất, bà A cho rằng đã trả lãi 160.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận. Mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là 0.83%/tháng xét thấy phù hợp nên có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H1: Bà H1 có đơn yêu cầu phản tố về việc huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị Lan A được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph chứng thực ngày 06/01/2020. Bà H1 cho rằng việc uỷ quyền trên là để cho bà A làm thủ tục đáo hạn ngân hàng nhưng thực tế bà A không vay ngân hàng mà lại đi vay tiền nguyên đơn và ký hợp đồng uỷ quyền lại cho bà Ng. Bà Ng thừa nhận việc ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền đối với QSDĐ là để đảm bảo cho khoản vay. Xét thấy thực tế bà A có đi vay tiền nhưng không vay ngân hàng mà vay vợ chồng bà Ng. Từ đó cho thấy lời trình bày của bà H1 là phù hợp, bà H1 bị lừa dối khi thực hiện việc ký HĐ uỷ quyền cho bà A. Ngoài ra, HĐ uỷ quyền giữa bà H1 và bà A bản chất không phải là HĐCNQSDĐ. Do đó, việc bà H1 yêu cầu huỷ HĐ uỷ quyền giữa bà và bà A là có căn cứ. Do như đã phân tích ở trên thì việc uỷ quyền giữa bà H1 và bà A bị vô hiệu do có dấu hiệu lừa dối nên các giao dịch sau liên quan đến QSDĐ thửa 972 đều không có giá trị pháp luật. Đồng thời, vợ chồng nguyên đơn khởi kiện với mục đích chính là đòi lại số tiền bà A vay bà Ng, không nhằm mục đích lấy QSDĐ, thực tế bà H1 vẫn là người quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, bà H1 không có vai trò hay được hưởng lợi gì từ việc vay tiền của bà A. Do đó, việc bà H1 yêu cầu tuyên huỷ HĐ uỷ quyền giữa bà A và bà Ng, HĐCNQSDĐ giữa bà Ng và ông H; kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông H và công nhận QSDĐ thửa 972 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H là có căn cứ. Vì các lẽ trên, căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 BLTTDS; Điều 463, 468, 562 BLDS; Điều 166 Luật Đất đai 2013, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Giấy vay tiền có thể chấp ngày 17/10/2020; bị đơn bà Phan Thị H1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị Lan A được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph chứng thực số công chứng 86, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020; huỷ hợp đồng uỷ quyền (lại) giữa bà Nguyễn Thị Lan A và bà Lê Thị Ng được Văn phòng Công chứng Đào Thị C chứng thực số công chứng 006106, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2020 và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H được Văn phòng Công chứng Đào Thị C chứng thực số công chứng 000274, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2022. Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án xác định vào ngày 17/10/2020, bị đơn Nguyễn Thị Lan A có vay của nguyên đơn bà Lê Thị Ng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); theo đó bà A đã thế chấp cho vợ chồng bà Ng, ông H là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05931 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1 ngày 20/01/2016; thời hạn vay tiền là 01 năm tính từ ngày 17/10/2020. Hai bên có lập “Giấy cho mượn tiền có thể chấp” ngày 17/10/2020. Tại mục Người vay có chữ ký, họ tên và dấu vân tay của bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà A thừa nhận có việc vay tiền nêu trên và có giao cho vợ chồng nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị H1 để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Việc bà A vay số tiền trên của bà Ng thì bà H1 hoàn toàn không biết và bà H1 cũng hoàn toàn không có hưởng lợi gì đối với khoản tiền vay này. Do đó, bà A đồng ý trả toàn bộ số tiền vay 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, việc bị đơn bà A vay tiền của nguyên đơn là có thật. Xét thấy hình thức, nội dung

hợp đồng vay tài sản là phù hợp các Điều 119, Điều 398 của Bộ luật Dân sự, không vi phạm đạo đức xã hội, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng do đó Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết, các bên tham gia trong giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Bị đơn vay tiền phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ trả tiền gốc 300.000.000 đồng; yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A có nghĩa vụ trả tiền gốc 700.000.000 đồng. Bị đơn bà H1 đồng ý trả 300.000.000 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; đồng thời đây là ý chí tự nguyện giữa các bên, phù hợp pháp luật và có lợi cho bị đơn bà A nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả. Hội đồng xét xử thấy: Theo Giấy cho mượn tiền có thể chấp ngày 17/10/2020, bà Ng và bà A có thoả thuận "...thời hạn vay trong vòng một năm kể từ ngày viết giấy này", không có thoả thuận tiền lãi. Tuy nhiên, đã quá thời hạn trả nợ nhưng bị đơn bà A vẫn chưa trả cho nguyên đơn bất kỳ khoản tiền nào là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn bà A xác định việc vay tiền do một mình bà thực hiện và đồng ý trả số tiền gốc cho nguyên đơn; trong giấy cho vay mượn tiền có thể chấp ngày 17/10/2020 cũng chỉ thể hiện bên vay là bà Nguyễn Thị Lan A. Bị đơn bà A cho rằng đã trả lãi 160.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà A trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 0,83%/tháng, kể từ ngày 18/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn 26 tháng) với số tiền 218.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H1:

[3.1] Nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A đều thống nhất thừa nhận ngày 17/10/2020, bà A có vay của bà Ng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), bà A đã thế chấp cho bà Ng và ông H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05931 ngày 20/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1 bằng hình thức bà Anh và bà Ng ký Hợp đồng uỷ quyền (lại) ngày 17/10/2020, số công chứng 006106, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, thời hạn uỷ quyền là thời hạn còn lại theo hợp đồng uỷ quyền số công chứng 86, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Ph chứng nhận ngày 06/01/2020. Việc ký hợp đồng uỷ quyền là đảm bảo cho khoản tiền vay nêu trên.

[3.2] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn bà Ng đã căn cứ vào việc uỷ quyền lại nêu trên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 972, tờ bản đồ số 20 toạ lạc tại phường Tân Hiệp, thành phố Tân Uyên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05931 ngày 20/01/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Bình Dương cấp cho bà Phan Thị H1) cho ông Hoàng Văn H (chồng bà Ng). Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì bà H1 là người quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, vợ chồng bà Ng và ông H không quản lý, sử dụng đất này. Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn bà A đều thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền lại nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2022 là giả tạo để che đậy cho Hợp đồng vay tài sản giữa bà A với bà Ng ngày 17/10/2020 nên bị vô hiệu. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận, tuy nhiên việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng là không phù hợp, cần phải tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị Lan A được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Phương chứng thực số công chứng 86, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020; Hợp đồng ủy quyền (lại) giữa bà Nguyễn Thị Lan A và bà Lê Thị Ng được Văn phòng Công chứng Đào Thị C chứng thực số công chứng 006106, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2020 và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H được Văn phòng Công chứng Đào Thị C chứng thực số công chứng 000274, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2022 là vô hiệu.

[3.3] Xét lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu: Các đương sự đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng ủy quyền (lại) ngày 17/10/2020 là để đảm bảo, che giấu cho việc vay tiền giữa bà A và bà Ng; căn cứ vào việc ủy quyền này bà Ng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H (chồng bà Ng). Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc xác lập giao dịch giả tạo để che đậy cho việc vay tiền.

[3.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Hoàng Văn H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS14051 vào ngày 21/02/2022 đối với thửa đất số 972. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, bà H1 vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất 972 từ trước đến nay. Do vậy, bị đơn bà Phan Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục điều chỉnh, cập nhật biến động sang tên theo qui định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp và đã thực hiện xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự pH chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 5, 26, 35, 91, 92, 147, 157, 165, 228, 229, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124, 131, 288, 463, 464, 466, 468, 500, 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 suất, phạt vi phạm.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A và bà Phan Thị H1 về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lan A có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H tổng số tiền là 918.000.000 đồng (*Chín trăm mười tám triệu đồng*); trong đó, tiền vay gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 218.000.000 đồng.

- Buộc bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người pH thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn pH chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị H1 đối với nguyên đơn bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H về việc Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Phan Thị H1 và bà Nguyễn Thị Lan A được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Phương chứng thực số công chứng 86, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền (lại) giữa bà Nguyễn Thị Lan A và bà Lê Thị Ng được Văn phòng Công chứng Đào Thị Công chứng thực số công chứng 006106, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2020 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H được Văn phòng Công chứng Đào Thị Công chứng thực số công chứng 000274, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2022 vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS14051 ngày 21/02/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hoàng Văn H để cấp lại cho bà Phan Thị H1.

- Bà Phan Thị H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký, cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

(Có bản vẽ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp và đã thực hiện xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 22.494.000 đồng (*Hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006629 ngày 05/01/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; hoàn trả cho Lê Thị Ng và ông Hoàng Văn H số tiền 22.194.000 đồng (*Hai mươi hai triệu một trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

+ Bà Phan Thị H1 phải chịu 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007543 ngày 07/04/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; bà Hạnh còn phải nộp thêm 14.200.000 đồng (*Mười bốn triệu hai trăm nghìn đồng*).

+ Bà Nguyễn Thị Lan A phải chịu 39.540.000 đồng (*Ba mươi chín triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Võ Thị Lê**