| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **48A**/2025/DS - PT
Ngày: 24 - 02 - 2025
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu"*

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

## TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Bà Trần Thị Thanh Mai

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu"*.
Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 334/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 48/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

***1.*** *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Minh Đ**, sinh năm 1969, CCCD số 048169008230 cấp ngày 13/9/2023; Địa chỉ: Số D T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: K Đ, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

***2.*** *Bị đơn:* Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1972, CCCD số 052172024764; Địa chỉ: Số A P, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Đinh Xuân L, sinh năm 1983, CCCD số 049083016447 cấp ngày 27/12/2021; Địa chỉ liên hệ: 5 T, quận H, thành phố Đà Nẵng; Là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy uỷ quyền lập ngày 19/4/2022 tại Văn phòng C). Có mặt

***3.*** *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông **Huỳnh Tấn D**, sinh năm 1978, CCCD số 049078024959 cấp ngày 17/8/2023; Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

- Ông **Quách Trung V**, sinh năm 1986; Địa chỉ: F L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

- Ông **Nguyễn Khắc Duy K**, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

- **Văn phòng C1**; Địa chỉ: Số C N, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

- **Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số E H, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

- **Chi nhánh Văn phòng C2**; Địa chỉ: Số D H, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

- Bà **Tô Thị B**, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

***4.*** Do có kháng cáo của nguyên đơn – bà Phạm Thị Minh Đ, bị đơn – bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Khắc Duy K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ trình bày:*

Năm 2021 do bà Võ Thị H gặp khó khăn trong việc làm ăn nên bà Phạm Thị Minh Đ có cho bà H mượn tiền để trang trải công việc, cụ thể ngày 04/02/2021 bà Đ cho bà Võ Thị H mượn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), có thoả thuận lãi nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu, số tiền này bà H dùng để trả lương cho công nhân. Trong Giấy mượn tiền bà H đã ký và hẹn 02 tháng sau sẽ trả.

Sau đó vào ngày 30/5/2021 bà Đ có cho bà H mượn thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và cũng hẹn 02 tháng sau sẽ trả, bà H có thoả thuận trả lãi với lãi suất là 50.000.000đ/tháng. Tuy nhiên, sau thời gian đến hẹn trả nhưng bà H vẫn không trả tiền cho bà Đ dù nhiều lần bà Đ yêu cầu. Quá trình vay bà H đã chuyển khoản trả cho bà Đ số tiền lãi là 210.000.000 đồng.

Do đó, bà Phạm Thị Minh Đ khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Võ Thị H trả cho bà Đ số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Giấy mượn tiền ngày 04/02/2021 và ngày 30/5/2021 và tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 30/5/2021

đến ngày xét xử 30/7/2024 với mức lãi suất 12%/năm là (2.000.000.000*12%/100/12*38) = 800.000.000 đồng. Bà Đ đồng ý trừ lại cho bà H 210.000.000 đồng đã chuyển trả trước, còn lại yêu cầu bà H phải trả lãi cho bà Đ là 590.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Đ yêu cầu là 2.590.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng).

Đối với việc bà Phạm Thị Minh Đ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341, thửa số 530 tờ bản đồ số 12 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 của ông Huỳnh Tấn D là do ông D bán cho bà Đ, ông D đã làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Đ và hiện nay bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Duy K. Bà Đ khẳng định quan hệ giữa bà và ông D không liên quan đến khoản tiền bà H nợ bà Đ.

* *Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn* bà *Võ Thị H – ông Đinh Xuân L trình bày:*

Bà Võ Thị H và bà Phạm Thị Minh Đ có mối quan hệ quen biết nhau thông qua ông Quách Trung V. Bà H gặp khó khăn nên ngày 04/02/2021 có mượn bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và có mượn anh Huỳnh Tấn D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341, thửa số 530 tờ bản đồ số 12 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 làm Hợp đồng uỷ quyền cho bà Phạm Thị Minh Đ để làm tin cho việc vay khoản tiền trên.

Ngay khi bà H nhận được tiền mượn từ bà Đ, bà Đ đã lấy trước tiền lãi của tháng 02 là 50 triệu đồng (bà H chỉ thực nhận 950.000.000 đồng), các tháng tiền lãi tiếp sau bà H đã chuyển cho bà Đ thông qua ông Quách Trung V bằng hình thức chuyển khoản với các tháng lãi cụ thể: Lãi tháng 3: thanh toán ngày 03/3/2021, số tiền thanh toán là 50.000.000 đồng; Lãi tháng 4: thanh toán ngày 4/5/2021, thanh toán 50.000.000 đồng; Đến tháng 5 là thời hạn Hợp đồng uỷ quyền hết hiệu lực, lúc này Giấy mượn tiền cũ cũng đã hết thời hạn, nên bà Đ có yêu cầu bà H viết lại Giấy mượn tiền mới để gia hạn cho số tiền mượn cũ nên bà H đã viết lại Giấy mượn tiền vào ngày 30/5/2021, cũng với thời hạn là 02 tháng và tiền lãi suất cũng như cũ là 5%/tháng. Hình thức thế chấp cũng là Giấy chứng nhận nhà đất của ông Huỳnh Tấn D. Theo đó sau khi bà H viết lại Giấy mượn tiền thì bà Đ và ông D tiếp tục làm Hợp đồng uỷ quyền tại phòng Công chứng và thời hạn uỷ quyền cũng 02 tháng theo như ban đầu.

Quá trình vay hàng tháng bà H tiếp tục thanh toán tiền lãi trực tiếp cho bà Đ bằng hình thức chuyển khoản tiền lãi là 5%/tháng với số tiền cụ thể như sau: Tiền lãi tháng 5 thanh toán ngày 4/6/2021 với số tiền 50.000.000 đồng; Tiền lãi tháng 6 thanh toán vào ngày 25/6/2021 với số tiền 50.000.000 đồng; Tiền lãi tháng 7 được thanh toán vào ngày 27/7/2021 với số tiền 50.000.000 đồng; Đến các tháng 8/2021

trở về sau do tình hình dịch bệnh tại Đà Nẵng phức tạp, thành phố P, hạn chế di chuyển nên bà H khó khăn dẫn đến thanh toán chậm cho bà Đ, cụ thể tiền lãi tháng 8/2021 bà H thanh toán 03 đợt: ngày 23/9/2021 thanh toán 20.000.000 đồng; ngày 29/9/2021 thanh toán 20.000.000 đồng; ngày 01/10/2021 thanh toán 20.000.000 đồng. Tiền lãi tháng 9/2021: ngày 15/10/2021 thanh toán 20.000.000 đồng; ngày 12/11/2021 thanh toán 20.000.000 đồng, tiếp đến ngày 17/11/2021 thanh toán 20.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H đã chuyển trả lãi cho bà Đ là 410.000.000 đồng. Từ đó đến nay do kinh tế khó khăn nên bà H chưa thanh toán gốc và lãi cho bà Đ.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 590.000.000 đồng thì bà H chỉ thống nhất với số tiền 1.000.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật. Đối với Giấy mượn tiền ngày 4/02/2021, bà H là người trực tiếp mượn tiền của bà Đ với tư cách cá nhân, tuy nhiên có đóng dấu Giám đốc Công ty Cổ phần T1 để làm tin nhưng bà H khẳng định đây là số tiền mượn cho cá nhân bà H và không liên quan gì đến Công ty Cổ phần T1.

** Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, các biên bản hoà giải và tại phiên toà người có quyền và nghĩa vụ liên quan - ông Huỳnh Tấn D trình bày:*

Ông D có mối quan hệ quen biết với bà Võ Thị H nên cho chị H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341, thửa số 530 tờ bản đồ số 12 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 đứng tên Huỳnh Tấn D đưa cho bà Đ giữ, đồng thời ngày 4/02/2021 ông D đã làm Hợp đồng uỷ quyền cho bà Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng, định doạt đối với quyền sử dụng đất thời hạn 03 tháng để làm tin cho bà H vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Sau đó vì bà H chưa trả được tiền nên bà Đ yêu cầu ông D ký lại Hợp đồng uỷ quyền cho bà cụ thể ngày 06/5/2021 thời hạn 01 tháng, ngày 7/6/2021 thời hạn 02 tháng, ngày 20/10/2021 thời hạn đến ngày 7/01/2022. Đến khi bà Đ khởi kiện bà H đến Toà án thì ông D mới biết được bà Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng cho con trai bà là ông Nguyễn Khắc Duy K vào ngày 08/12/2021. Ban đầu ông D biết bà Đ cho bà H vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) còn sau này có vay thêm hay không thì ông không rõ. Bà Đ cho rằng ông D bán nhà đất cho bà Đ là không đúng, nhà cửa hiện nay vẫn do mẹ ông D quản lý sử dụng. Mặt khác, Hồ sơ do Văn phòng C2 cung cấp có Giấy cam kết ngày 29/9/2022 có chữ ký của ông D, bà Phạm Thị Minh Đ và ông Nguyễn Khắc Duy K thì ông D xác nhận chữ ký trong giấy không phải chữ ký của ông nên ông khẳng định việc mua bán giữa ông và bà Đ là không có.

Ông D có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1 là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2021 cho ông Nguyễn Khắc Duy K tại Văn phòng C2 là vô

hiệu và buộc bà Phạm Thị Minh Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

** Tại bản tự khai ngày 15/6/2022 và bản tự khai ngày 01/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Quách Trung V trình bày:*

Ông có mối quan hệ quen biết với bà H và bà Đ, ông là người kết nối để bà H vay bà Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Giấy mượn tiền ngày 04/02/2021 và có đưa cho bà Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Tấn D để thế chấp khi không đủ chi trả thì sang tên chuyển nhượng. Đối với tờ giấy mượn tiền ngày 30/5/2021 là để gia hạn thời gian vay lại theo như thoả thuận của bà H và bà Đ. Quá trình vay tiền bà H có chuyển vào số tài khoản của ông 03 lần với tổng số tiền 150.000.000 đồng để thanh toán tiền lãi cho bà Đ, ông đã thực hiện sao kê tài khoản ngân hàng thì ông đã chuyển cho chị Đ 145.000.000 đồng còn chênh lệch 5.000.000 đồng vì thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ. Ông D xác định đã chuyển tiền lãi của bà H trả cho bà Đ là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

** Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Tô Thị B trình bày:*

Tôi là mẹ của ông Huỳnh Tấn D, hiện nay tôi là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 12 tại thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Nhà đất được vợ chồng bà xây dựng năm 1995, hiện nay chồng bà đã mất nên chỉ còn mình bà ở tại ngôi nhà này. Bà xác định con bà là ông D không bán đất cho ai, việc ông D uỷ quyền cho bà Đ với nội dung là cho bà H mượn để đảm bảo khoản vay của bà H vay bà Đ. Tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo đơn trình bày ngày 08/5/2023, người có quyền và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Khắc Duy K trình bày:*

Bản thân ông vào năm 2022 có nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị Minh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 thực hiện chỉnh lý biến động sang tên ông vào ngày 10/10/2022. Ông nhận chuyển nhượng với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 179, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 124, 131, 408, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự 2015;

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

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* giữa bà Phạm Thị Minh Đ đối với bà Võ Thị H.

Buộc bà Võ Thị H phải trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 2.590.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng), trong đó nợ gốc 2.000.000.000 đồng và nợ lãi từ ngày 04/02/2021 đến ngày 30/7/2024 là 590.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc "yêu cầu tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền vô hiệu, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu" của ông Huỳnh Tấn D đối với bà Phạm Thị Minh Đ.

Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1 là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn D *(do bà Phạm Thị Minh Đ đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1)* và ông Nguyễn Khắc Duy K ký ngày 08/12/2021 tại Văn phòng C2 là vô hiệu; Buộc bà Phạm Thị Minh Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D.

3. Kiến nghị Văn phòng C2 – Chi nhánh Văn phòng C2 điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án và theo quy định của pháp luật.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 01 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Hải Châu nhận được các đơn kháng cáo sau:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H ghi ngày 31/7/2024. Theo Đơn kháng cáo của bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Nội dung kháng cáo cụ thể: bà Võ Thị H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đúng, chưa khách quan dẫn đến quán quyết không đúng pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Vì vậy bà Võ Thị H yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 30/7/2024, bà Võ Thị H chỉ đồng ý trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ ghi ngày 01/8/2024 có nội dung kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng vì lý do bà cho rằng việc thực hiện các giao dịch giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật, quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Minh Đ, theo đó huỷ luôn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Tấn D (do bà Minh Đ đại diện theo ủy quyền) và ông Nguyễn Khắc Duy K, làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi hợp pháp của bà và ông K. Bà Phạm Thị Minh Đ yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Tấn D *(do bà Minh Đ đại diện theo ủy quyền)* và ông Nguyễn Khắc Duy K.

- Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Duy K ghi ngày 01/8/2024 có nội dung kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng vì lý do ông cho rằng quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Minh Đ, theo đó huỷ luôn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Minh Đ và ông Nguyễn Khắc Duy K làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Khắc Duy K, đồng thời việc thực hiện các giao dịch giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật, ông K sau khi nhận chuyển nhượng đã làm tất cả các thủ tục (*nộp các loại phí và thuế*) theo quy định để chỉnh lý biến động sang tên đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Ông Nguyễn Khắc Duy K yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Minh Đ và ông Huỳnh Tấn D, giữa bà Phạm Thị Minh Đ và ông Nguyễn Khắc Duy K.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ giữ nguyên nội dung đã trình bày tại Đơn kháng cáo ghi ngày 01/8/2024. Bị đơn bà Võ Thị H giữ nguyên nội dung đã trình bày tại Đơn kháng cáo ghi ngày 31/7/2024. Yêu cầu HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa lại Bản án sơ thẩm như nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Duy K vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài đơn kháng cáo ghi ngày 01/8/2024, ông K không có ý kiến trình bày gì thêm.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Khắc Duy K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa mở lần thứ 2 nhưng vắng mặt, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông K theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật TTDS.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ và bị đơn bà Võ Thị H; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thời hạn, nội dung kháng cáo:* Cùng ngày 01 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Hải Châu nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ, bị đơn bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Duy K đối với Bản án sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Về nội dung kháng cáo, bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án, bà Phạm Thị Minh Đ và ông Nguyễn Khắc Duy K kháng cáo một phần bản án. Như vậy, về nội dung và thời hạn kháng cáo của bà Phạm Thị Minh Đ, bà Võ Thị H và ông Nguyễn Khắc Duy K là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà Đ, bà H và ông K đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Khắc Duy K (người có kháng cáo), ông Quách Trung V, bà Tô Thị B, Văn phòng C1, Văn phòng C2, Chi nhánh Văn phòng C2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên, đồng thời đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Duy K theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H:

[3.1] Về kháng cáo đối với khoản tiền gốc 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng) phải trả theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ: Theo Giấy mượn tiền ghi ngày 04/02/2021 và Giấy mượn tiền ghi ngày 30/5/2021, đều được viết tay, ký và ghi họ tên người mượn tiền là Võ Thị H. Cả 02 Giấy mượn tiền đều do bà Đ giữ và cung cấp khi khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H đều xác nhận 02 Giấy mượn tiền trên đều do *bà H tự viết và ký tên*. Mỗi Giấy mượn tiền đều thể hiện bà H có mượn của bà Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng), cam kết trả lại trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày viết giấy mượn. Tại Giấy mượn tiền bà H xác định *viết giấy trong tình trạng minh mẫn, không ai ép buộc ai*, *có gì sai trái sẽ chịu trước pháp luật*. Do đó, có cơ sở xác định bà bà H đã hai lần mượn tiền của bà Đ, mỗi lần 1.000.000.000 đồng theo Giấy mượn tiền đã viết.

Quá trình giải quyết vụ án, tại đơn kháng cáo của bà Võ Thị H và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà H cho rằng *Giấy mượn tiền ghi ngày 30/5/2021 là nhằm gia hạn 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng) đã mượn theo Giấy mượn ngày 04/02/2021*. Tuy nhiên, tại Giấy mượn tiền không có nội dung này, cũng không được bà Đ thừa nhận. Do đó, nội dung trình bày của bà H và người đại diện hợp pháp của bà H là không có cơ sở.

Bà Võ Thị H là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên có quyền tham gia các quan hệ dân sự và có nghĩa vụ phát sinh từ các quan hệ dân sự đó theo quy định tại theo quy định tại các Điều 16, 17, 19, 20 Bộ luật Dân sự 2015. Bà H chưa thực hiện nghĩa vụ theo các Giấy mượn tiền đối với bà Phạm Thị Minh Đ. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, buộc bà H phải trả lại tổng số tiền đã mượn theo hai Giấy mượn tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng) là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3.2] Về kháng cáo đối với khoản tiền lãi phải trả:

Theo Giấy mượn tiền thể hiện lãi vay 5% tháng (đồng nghĩa 50.000.000 đồng trên 1 tháng). Bà Võ Thị H cũng xác định có thỏa thuận trả tiền lãi với lãi suất 5%/tháng và hằng tháng có thanh toán tiền lãi, đến tháng 8/2021 do tình hình kinh tế khó khăn nên chậm thanh toán tiền lãi cho bà Đ. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền bà Đ cho bà H vay có lãi với lãi suất 5%/tháng, tương ứng 60%/năm là vượt quá mức lãi suất vay quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 (không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay). Do đó, bà Đ yêu cầu mức lãi suất 12%/năm đối với số tiền đã cho vay 2.000.000.000 đồng, thời gian tính lãi từ ngày viết Giấy mượn tiền 04/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/7/2024 là 800.000.000 đồng, đồng thời đồng ý trừ số tiền lãi bà H đã trả là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với số tiền lãi đã trả, bà Võ Thị H cho rằng đã trả cho bà Đ tổng số tiền lãi là 410.000.000 đồng, trong đó: nhờ ông Quách Trung V chuyển trả cho bà Đ số tiền 150.000.000 đồng, bà H chuyển trả trực tiếp cho bà Đ 210.000.000 đồng và

50.000.000 đồng bà Đông T trực tiếp vào tiền vay. Tuy nhiên, bà Đ chỉ thừa nhận đã nhận tiền lãi của bà H với số tiền 210.000.000đ, thừa nhận của bà Đ phù hợp với sao kê ngân hàng về việc chuyển tiền từ bà H cho bà Đ. Đối với số tiền bà H khai nhờ ông V trả 150.000.000 đồng và 50.000.000 đồng bà Đông T trực tiếp vào tiền vay bà Đ không thừa nhận, cũng không có cơ sở xác định được nội dung bà H trình bày. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Đ, buộc bà H phải trả số tiền lãi cho bà Đ là (800.000.000 đồng - 210.000.000 đồng) = 590.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn D *(do bà Phạm Thị Minh Đ đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1)* và ông Nguyễn Khắc Duy K ký ngày 08/12/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Quảng Nam.

[4.1] Trước khi ký ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1, ông D và bà Đ cũng đã có 03 lần ký Hợp đồng ủy quyền và 03 lần ký Hợp đồng thanh lý hợp đồng ủy quyền khi hết thời hạn tại Văn phòng C1. Các Hợp đồng ủy quyền đã thanh lý và Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/10/2021 đều cùng nội dung: *Ông D ủy quyền cho bà Đ được quản lý, định đoạt, mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở T cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D.* Thời gian ký các Hợp đồng ủy quyền, thanh lý hợp đồng ủy quyền rồi tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền phù hợp với thời gian bà Đ cho bà H vay mượn tiền và thời hạn bà H cam kết trả tiền cho bà Đ và phù hợp với các tin nhắn qua số điện thoại giữa ông D và bà Đ về việc đã hết hạn hợp ồng ủy quyền nhưng bà H chưa trả tiền nên bà Đ yêu cầu ông D ký lại hợp đồng ủy quyền khác. Do đó, có cơ sở xác định việc bà H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở T cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D và nhờ ông D ký hợp đồng ủy quyền cho bà Đ với nội dung như trên để làm tin cho việc vay tiền của bà H đối với bà Đ như trình bày của ông D, bà H.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị Minh Đ xác định, việc ông Huỳnh Tấn D ký các hợp đồng ủy quyền cho bà là do bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông D với giá 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng), nhưng do bà không đủ tiền, phải thanh toán nhiều lần mới đủ số tiền 1.000.000.000 đồng nên giữa bà và ông D phải lập hợp đồng ủy quyền và thanh lý hợp đồng ủy quyền nhiều lần. Bà Đ đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông D nên bà có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đứng tên ông D cho con trai bà là ông Nguyễn Khắc Duy K. Xét, nội dung trình bày của bà Đ thì thấy:

Thực tế không ai chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng nhà đất mà ký hợp đồng ủy quyền rồi thanh lý hợp đồng ủy quyền nhiều lần như bà Đ trình bày; Cũng không có tài liệu, chứng cứ nào xác định giữa hai bên có trao đổi, thỏa thuận về việc

chuyển nhượng, giao nhận tiền chuyển nhượng, cũng như bàn giao quyền sử dụng, sở hữu nhà đất nhận chuyển nhượng. Trên thửa đất còn có nhà do vợ chồng bà Tô Thị B (cha mẹ ông D) xây dựng từ năm 1995, bà B cũng là người hiện đang quản lý sử dụng đối với nhà, đất này nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Đ, ông K đã từng yêu cầu hoặc có tranh chấp với ông D, bà B về việc bàn giao nhà đất đã nhận chuyển nhượng.

Trong quá trình Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh Đ với bà Võ Thị H thì ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Đ, được Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã thụ lý ngày 07/9/2022, thông báo cho bà Đ biết về việc ông D yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên *Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu và buộc bà Phạm Thị Minh Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở T cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D,* thì bà Đ mới nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện D để chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất qua tên cho con là ông Nguyễn Khắc Duy K. Ngoài ra, theo hồ sơ chỉnh lý biến động tại Văn phòng C2 tại huyện D cung cấp có Giấy cam kết ghi ngày 29/9/2022 *(sau ngày ông D có yêu cầu và được Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập với bà Đ)* có chữ ký và ghi tên của bà Phạm Thị Minh Đ, ông Nguyễn Khắc Duy K và ông Huỳnh Tấn D, mục đích để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không chuyển nhượng nhà ở trên đất giữa ông D cho ông K, thì chữ ký của bà Đ và ông K được Phân viện Khoa học hình sự tại Đà Nẵng giám định xác định đúng là chữ ký của bà Đ và ông K, còn chữ ký và tên của ông D ghi tại Giấy cam kết không phải của ông D.

Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn D *(do bà Phạm Thị Minh Đ đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1)* và ông Nguyễn Khắc Duy K ký ngày 08/12/2021 tại Văn phòng C2 là có cơ sở, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Minh Đ về việc yêu cầu công nhận hiệu lực củaccacs hợp đồng này.

[5] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ và kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Minh Đ, bị đơn bà Võ Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc Duy K, mỗi người phải chịu 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Duy K.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ và bị đơn bà Võ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **65**/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 179, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 124, 131, 408, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* giữa bà Phạm Thị Minh Đ đối với bà Võ Thị H.

1.1. Buộc bà Võ Thị H phải trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 2.590.000.000 đồng *(Hai tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng)*, trong đó nợ gốc 2.000.000.000 đồng và nợ lãi từ ngày 04/02/2021 đến ngày 30/7/2024 là 590.000.000 đồng.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* của ông Huỳnh Tấn D đối với bà Phạm Thị Minh Đ.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Phạm Thị Minh Đ ký ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 2991, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn D *(do bà Phạm Thị Minh Đ đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C1)* và ông Nguyễn Khắc Duy K ký ngày 08/12/2021 tại Văn phòng C2, số công chứng 3428, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Phạm Thị Minh Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 619341 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 31/12/2020 cho ông Huỳnh Tấn D.

3. Kiến nghị Văn phòng C2 – Chi nhánh Văn phòng C2, tỉnh Quảng Nam điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án và theo quy định của pháp luật.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2024 của Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để đảm bảo thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Minh Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Tấn D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự:

6.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Minh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 38.280.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000768 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Bà Đ được nhận lại số tiền chênh lệch là 37.980.000 đồng.

Bà Võ Thị H phải chịu 83.800.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0006135 ngày 07/9/2022.

6.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Minh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004329 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng.

Bà Võ Thị H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004335 ngày 09/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng.

Ông Nguyễn Khắc Duy K phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004330 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng.

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

**7.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận***:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Hải Châu;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

**Cao Văn Hiếu**