

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 44/2023/DS-ST

Ngày: 12-4-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng vay tài sản, văn
bản thỏa thuận chuyển nhượng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hồng Vang**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Thanh Tùng**

Ông **Bùi Thanh Trí**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nhâm Thị Thanh Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị Nhu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022TLST - DS
ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc “**Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay
tài sản, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng**” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
107/2023/QĐXX-ST, ngày 23.02.2023 và quyết định hoãn phiên tòa số:
78/2023/QĐST-DS, ngày 20.3.2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Lý Nguyễn Trung N** sinh năm 19x

Địa chỉ: Số x, đường x, phường Xuân Kx, quận Ninh Kx, thành phố Cần Thơ

+Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Võ Thanh Tx**, sinh năm
1976 – Văn bản ủy quyền ngày 18.02.2022 – Có mặt

Địa chỉ: Số x, đường 8x, KDC Hưng P , phường Hưng P, quận Cái Răng,
thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: **Lê Văn N**, sinh năm 19x – Có mặt

Lý Thị Tuyết N, sinh năm 19x – vắng mặt

Cùng địa chỉ: x, KDC x, khu vực Thạnh L , phường Phú T , quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 3 năm 2022 và trong quá trình tố tụng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do chỗ quen biết nên ông N có cho ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết N vay tiền cụ thể như sau:

+ Ngày 30.9.2020 vay 1.1 tỷ đồng

+ Ngày 12.12.2020: Vay 100 triệu đồng

+ Ngày 31.12.2020: Vay 200 triệu đồng

Tổng số tiền ông N c và bà N vay là: 1 tỷ 400 triệu đồng.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên ông N và bà Nh có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày 30.9.2020 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: x, quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và lập 02 hợp đồng ủy quyền ngày 30.x.2xx số công chứng x, quyền số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Quốc Thái (02 hợp đồng ủy quyền cùng số, cùng ngày) về việc nộp tiền, ký các văn bản chuyển nhượng/mua bán, cầm cố, thế chấp, góp vốn, đặt cọc, xây dựng, cho mượn liên quan đến tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số E8-x, đường số x, khu dân cư P , phường Phú T quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: x-20x/HĐMBN được ký ngày 27x.20x giữa ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh với công ty CP XDCT GTx tại Cần Thơ.

Tuy nhiên từ khi vay đến nay ông N và bà Nh chỉ đóng lãi được 04 tháng thì ngưng không trả lãi. Hiện tại ông Ngọc và bà Nhung chưa trả gốc và lãi.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và lãi suất 1.67%/tháng trên tổng số tiền cho vay từ ngày 01.01.2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

- Đồng ý hủy các văn bản sau đây sau khi nguyên đơn nhận đủ tiền gốc và lãi:

+ Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày 30.9.2020 giữa ông Lê Văn N , bà Lý Thị Tuyết Nh với ông Lý Nguyễn Trung Nh được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: x, quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD.

+ 02 hợp đồng ủy quyền ngày 30.9.2020 số công chứng , quyền số: 0x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Quốc T (02 hợp đồng ủy

quyền cùng số cùng ngày) về việc nộp tiền, ký các văn bản chuyển nhượng/mua bán, cầm cố, thế chấp, góp vốn, đặt cọc, xây dựng, cho mượn liên quan đến tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số x, đường số x khu dân cư P , phường Phú T , quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: 024-2x/HĐMBN được ký ngày x.x.20x giữa ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh với công ty CP XDCT GT xx tại Cần Thơ.

Tại biên bản hòa giải ngày 23.8.2022 bị đơn ông Lê Văn N trình bày ý kiến:

Thông nhất với lời trình bày của bà Võ Thanh T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Ông N và bà Nh có vay tiền của ông Lý Nguyễn Trung Nh nhiều lần với tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Để đảm bảo khoảng vay ông N và bà Nh có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày 30.9.2020 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: x, quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và lập 02 hợp đồng ủy quyền cùng ngày 30.9.2x, cùng số công chứng 310, quyền số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T. Tài sản bảo đảm là nhà và đất tọa lạc tại số x, đường số x, khu dân cư P , phường Phú T ,quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Từ tháng 01/2021 đến nay ông N không trả lãi và gốc cho ông Nh do tình hình dịch bệnh khóa khẩn. Hiện tại còn nợ ông Nh số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Ông N đồng ý trả số nợ trên nhưng cho thời gian 60 ngày kể từ ngày 23.8.2022. Nếu sau 60 ngày không trả được nợ thì sẽ định giá nhà, đất giao cho ông Nh để trả nợ. Nhà và đất ông N và bà Nh làm hợp đồng mua bán ở hình thành trong tương lai với công ty 586 nên chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hiện tại nhà và đất ông N và bà N đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Yêu cầu ông N và bà Nh trả số tiền vay 1.400.000.000 đồng và tiền lãi là 640.000.000 đồng (từ ngày 01.01.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất 1.67%/tháng). Yêu cầu tiếp tục trả lãi ở giai đoạn thi hành án.

- Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày xx giữa ông Lê Văn N , bà Lý Thị Tuyết Nh với ông Lý Nguyễn Trung Nh được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T i số công chứng: , quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD.

- Hủy 02 hợp đồng ủy quyền cùng ngày x, cùng số công chứng x, quyền số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T về việc nộp tiền, ký các văn bản chuyển nhượng/mua bán, cầm cố, thế chấp,

góp vốn, đặt cọc, xây dựng, cho mượn liên quan đến tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số x, đường số x khu dân cư P , phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

Bị đơn ông Lê Văn N vẫn giữ ý kiến: Đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 1.400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01.01.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1.67%/tháng. Đồng ý hủy: Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày x giữa ông Lê Văn N , bà Lý Thị Tuyết Nh với ông Lý Nguyễn Trung Nh được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: x, quyền số:x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và 02 hợp đồng ủy quyền cùng ngày x, cùng số công chứng x, quyền số: x2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T liên quan đến tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số E8-12, đường số 10, khu dân cư P phường P , quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: x-20x/HĐMBN được ký ngày 27.5.xx giữa ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh với công ty CP XDCT GT 586 tại Cần Thơ

- Bị đơn bà Lý Thị Tuyết Nhung đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như của Hội đồng xét xử ngày hôm nay là đúng trình tự thủ tục luật định.

+ Về nội dung vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên tòa các yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay và hủy hợp đồng ủy quyền, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng. Đối tượng tranh chấp là bất động sản, bị đơn có nơi cư trú tại quận Cái Răng. Do đó, quan hệ tranh chấp xác định là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bị đơn bà Lý Thị Tuyết Nh đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Qua các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp, thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy

[2.1]. Bị đơn ông Lê Văn N thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn tổng số tiền 1.400.000.0000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) cụ thể vào các ngày 30.9.2020 vay 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), ngày 12.12.2020 vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ngày 31.12.2020 vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), không làm hợp đồng vay mà lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày x được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc Tx số công chứng: x, quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và lập 02 hợp đồng ủy quyền cùng ngày 30.9.2020, cùng số công chứng x, quyền số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc Tx liên quan đến nhà và đất tọa lạc tại số x đường số x, khu dân cư Px, phường P, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, việc ký kết các văn bản nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc, lừa dối. Các bên thừa nhận việc ký kết văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và 02 hợp đồng ủy quyền nêu trên là nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản thông qua biên bản nhận tiền ngày x và có ký xác nhận tổng tiền vay là 1.400.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định văn bản thỏa thuận chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền nói trên là hợp đồng giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự. Từ những cơ sở nêu trên tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày 30.9.2020 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: 307, quyền số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và 02 hợp đồng ủy quyền, cùng ngày x, cùng số công chứng x, quyền số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Quốc T là vô hiệu.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh có nghĩa vụ trả cho ông Lý Nguyễn Trung Nh 1.400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01.01.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm lãi suất 1.67%/tháng với số tiền 640.000.000 đồng. Bị đơn ông N đồng ý số tiền gốc 1.400.000.000 đồng và lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất 1.67% từ ngày 01.1.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn thừa nhận có nhận số tiền 1.400.000.000 đồng và tự nguyện trả số tiền này. Đối với tiền lãi ông N đồng ý trả lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất 1.67% phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bà Lý Thị Tuyết Nh đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản nêu ý kiến về yêu cầu của

nguyên đơn về tiền gốc và tiền lãi, như vậy bà Nh từ bỏ quyền chứng minh của mình, ngoài ra bà N và ông N là vợ chồng nên nợ trong thời kỳ hôn nhân là nợ chung nên bà Nh liên đới cùng ông N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 1.400.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 01.01.2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.400.000.000 đồng x 02 năm 03 tháng 11 ngày x 1,67%/tháng (20%/năm)= 638.300.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 124, 131, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

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

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Nguyễn Trung Nhơn đối với ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết N

Tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng (V/v chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) ngày x được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: x quyển số: x/2020/TPCC-SCC/HĐGD và 02 hợp đồng ủy quyền, cùng ngày x, cùng số công chứng 310, quyển số: x/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng công chứng Quốc T là vô hiệu.

Ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết Nh có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lý Nguyễn Trung Nh số tiền 2.038.300.000 đồng (Hai tỷ không trăm ba mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N và bà Lý Thị Tuyết N liên đới chịu 72.766.000 đồng (Bảy mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận 27.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số x, ngày xx của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

[3] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- THA quận Cái Răng;
- VKSND quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu HS

Trần Thị Hồng Vang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA