

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 438/2024/DS-PT

Ngày 07-11-2024

V/v Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng
thuê nhà ở, tranh chấp hợp đồng vay
tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 403/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số D, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1978.
- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1985.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1978. Địa chỉ thường trú: Số B, Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

Cùng địa chỉ cư trú: Số A Đường N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Cẩm C, sinh năm 1987 (có yêu cầu độc lập).
2. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964 (có yêu cầu độc lập).
3. Ông Đào Quang L, sinh năm 1964;

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023).

4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D1, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

6. Văn phòng C2. Địa chỉ trụ sở: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà Dương Thùy L1, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

-Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bạch Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2020, đơn yêu cầu ngày 20 tháng 02 năm 2023 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Bích T là vợ chồng. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2018/QĐST-DS ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An thì ông K có nghĩa vụ trả cho bà D 125.000.000 đồng, bà T có nghĩa vụ trả cho bà D 3.201.811.540 đồng. Tuy nhiên, ông K và bà T không thực hiện theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Bà D đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An ra Quyết định thi hành án số 682/QĐ.CCTHADS ngày 23/3/2018 để tổ chức thi hành quyết định nêu trên. Trong quá trình tổ chức thi hành án, bà D được biết vào ngày 13/02/2018, tại Văn phòng C2, ông K và bà T đã ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt quyền sử dụng (QSD) đất và quyền sở hữu (QSH) nhà ở, tài sản gắn liền với

thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích 113,2m², vị trí tọa lạc xã B, thành phố T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Bạch Y với thời hạn là 20 năm. Đến ngày 17/5/2018, tại Văn phòng C1, bà Y đại diện cho ông K bà T lập thủ tục tặng cho QSD đất và QSH nhà ở của thửa đất nêu trên cho con gái của bà Y là bà Đào Thị Cẩm C, theo số công chứng 14807, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện nay, bà Đào Thị Cẩm C đang đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở của thửa đất 1120.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T (do bà Nguyễn Thị Bạch Y đại diện) với bên nhận tặng cho là bà Đào Thị Cẩm C, hợp đồng công chứng số 14807, ngày 17/5/2018 tại Văn phòng C1 đồng thời yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2018 giữa ông K bà T với bà Y do có dấu hiệu tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T trình bày tại bản tự khai ngày 20 tháng 3 năm 2023 và quá trình tố tụng tại Toà án như sau:

Bà T thừa nhận bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ thi hành án cho bà D theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2018/QĐST-DS ngày 16/3/2018 của TAND thành phố Tân An, tỉnh Long An. Nhà và đất tại Số B Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng bà T và khi đó đang được thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần () Ánánh L2 (viết tắt: Ngân hàng A) để vay số tiền 1.050.000.000 đồng.

Thời điểm thiếu nợ bà D, bà T có đề nghị giao giấy tờ cùng nhà đất thửa đất số 1120 cho bà D để thương lượng trả nợ nhưng bà D không đồng ý. Sau đó, do nợ của Ngân hàng đã sắp quá hạn nên vợ chồng bà T phải cầm cố nhà đất cho bà Y để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận giá cầm cố là 1.600.000.000 đồng; có lập văn bản theo tờ giấy tay viết trên giấy tập học sinh đề ngày 10/02/2018 có chữ ký tên và ghi tên của vợ chồng ông K bà T tại cuối trang đầu, nội dung của văn bản là do bà Y tự viết sau khi vợ chồng bà T ký tên. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất là 05%/tháng, thời hạn cầm cố là 06 tháng. Trên thực tế, vợ chồng bà T chỉ nhận được số tiền 1.360.000.000 đồng sau khi trừ đi 10% tiền hoa hồng môi giới và tiền lãi. Để đảm bảo cho việc vay tiền, bà Y đã yêu cầu vợ chồng bà T đến Văn phòng C2 lập Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2018 có nội dung ủy quyền cho bà Y toàn quyền định đoạt nhà, đất của thửa đất số 1120. Bà T yêu cầu bà Y cung cấp bản chính của tờ giấy tay đề ngày 10/02/2018 mà bà Y đã nộp bản photocopy cho Toà án.

Sau khi nhận tiền của bà Y, vợ chồng bà T không có khả năng đóng lãi và trả nợ nên bà Y đã làm thủ tục tặng cho nhà đất thửa đất số 1120 cho con gái của bà Y là bà Đào Thị Cẩm C đứng tên, bà Y cũng không thông báo việc này cho vợ chồng bà T biết. Khi nhận được thông báo của Toà án về việc bà D khởi kiện thì bà T mới biết được việc bà C đã đứng tên nhà đất vào tháng 5/2018.

Đối với tờ giấy "nhận tiền bán nhà" đề ngày 13/02/2018 ghi số tiền 5.000.000.000 đồng có chữ ký tên và tên của một mình bà T là do bà Y kêu bà T ký tên lên tờ giấy chưa ghi nội dung cùng với ngày Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ nhà, đất lần một. Bà Y nói mục đích ký tờ giấy này là để giúp bà Y có thể lấy lại được tiền tại thi hành án. Do đó, tờ giấy này chỉ có chữ ký tên và viết tên của bà T mà không có ông K, thực tế hai bên không có giao nhận gì đối với số tiền này.

Những tờ giấy cam kết thuê nhà ở đề ngày 10/12/2018, giấy nhận tiền ghi ngày 13/02/2018 có lúc ghi số tiền 1.600.000.000 đồng, có lúc ghi số tiền 14.600.000.000 đồng, có lúc ghi số tiền 11.600.000.000 đồng là do bà Y tự ghi nội dung vào các tờ giấy đã có sẵn chữ ký tên của vợ chồng bà T và các tờ giấy này chưa ghi nội dung. Tổng cộng vợ chồng bà T ký tên vào giấy tập học sinh chưa ghi nội dung đưa cho bà Y giữ là 02 tờ; riêng bà T sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì bà T có ký tên lên thêm 02 tờ giấy trắng và cũng đưa cho bà Y cất giữ. Toàn bộ chữ viết trên các tờ giấy mà bà Y đã nộp cho Tòa án là chữ viết của bà Y. Bà T đã được Tòa án giải thích thủ tục yêu cầu trưng cầu giám định nhưng do gia đình đang gặp nhiều khó khăn nên không yêu cầu giám định đối với các tờ giấy này.

Do công việc làm ăn thất bại kéo dài cho đến nay nên vợ chồng bà T chưa có khả năng trả nợ cho bà D. Ngoài ra, giữa bà T và bà D có thỏa thuận miệng là bà T chỉ có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng bà D không giữ lời hứa.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà D, bà T xác định nợ của bà D thì vợ chồng bà T vẫn trả, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D về việc vô hiệu hay huỷ hợp đồng tặng cho QSD đất và QSH nhà ở cũng như hợp đồng ủy quyền đối với nhà, đất thửa số 1120. Hiện nay, hoàn cảnh của bà T rất khó khăn, có hai con nhỏ đang ở nhà thuê nên gia đình bà T có đề nghị xin chuộc lại nhà đất Số B Ấp B, xã B với giá 1.700.000.000 đồng cho bà và các con có chỗ sinh sống ổn định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y cho rằng vợ chồng bà T vay của bà Y nhiều lần với số tiền lên đến hàng tỷ đồng theo nhiều giấy nợ như bà Y cung cấp cho Tòa án là không đúng sự thật. Bà T xác định chỉ xác lập giao dịch cầm cố nhà đất Số B với bà Y một lần duy nhất với số tiền thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng, thực tế vợ chồng bà T chỉ nhận được số tiền 1.360.000.000 đồng. Nếu buộc vợ chồng bà T trả nợ cho bà Y thì bà chỉ đồng ý trả cho bà Y số tiền tổng cộng 1.700.000.000 đồng mà không đồng ý trả số tiền 5.000.000.000 đồng và lãi suất như bà Y yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K do bà Nguyễn Thị Bích T đại diện trình bày:
Ông K là chồng của bà T, thống nhất trình bày của bà T, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Cẩm C có yêu cầu độc lập trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà C là con ruột của bà Nguyễn Thị Bạch Y. Ông Nguyễn Thanh S là chồng của bà C. Bà C không biết việc vợ chồng bà T cầm cố hay thế chấp nhà đất thửa đất số 1120 để vay tiền của bà Y và số tiền vay là bao nhiêu? Trước đây, bà C có nghe bà Y nói lại việc bà Y mua nhà cho em gái của bà C ở do em gái chuẩn bị học tại Trường C3 nhưng do vướng thủ tục pháp lý nên bà Y để bà C đứng tên giữ QSD đất, QSH nhà ở tại Số B Ấp B, xã B, thành phố T. Sau khi được đứng tên nhà đất từ tháng 5/2018 cho đến nay, bà C hay em gái của bà C không có quản lý, sử dụng nhà đất này do vợ chồng bà T chưa bàn giao. Để giúp bà Y lấy lại được số tiền đã cho bà T vay nên ngày 23/11/2020, bà C làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở với vợ chồng ông K bà T nhưng nay bà C xác định thực tế bà C chỉ đứng tên QSD đất và QSH nhà ở giữ cho bà Y chứ bà C không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến nhà đất này. Do đó, bà C xác định vợ chồng bà C không có tranh chấp gì đối với bị đơn nên xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông K bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch Y có yêu cầu độc lập trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nghề nghiệp của bà Y là kinh doanh bất động sản và cho vay tiền, bà Y làm ăn trong lĩnh vực này đã được hơn 30 năm nay. Giữa bà Y và bà T không có quen biết thân thuộc gì cả. Thông qua người môi giới nhà đất ở T nên đầu năm 2018, bà Y biết được vợ chồng bà T cần tiền trả nợ và xoay sở công việc làm ăn nên bà Y cho vợ chồng bà T vay tiền theo hình thức cầm cố nhà đất. Người môi giới còn nói với bà Y rằng bà T vay tiền nhưng sẽ không có khả năng trả được nợ nên sẽ bán rẻ nhà đất tại Số B Ấp B, xã B cho bà Y để trừ nợ. Khi vay tiền, bà T có thông báo cho bà Y biết giấy tờ nhà đất tại Số B, Ấp B, xã B đã được vợ chồng bà T thế chấp tại Ngân hàng A nên bà Y cùng bà T đến Ngân hàng A để trả nợ. Sau khi trả nợ xong, bà Y đã lấy Giấy chứng nhận QSD đất từ Ngân hàng ra thực hiện thủ tục xóa thế chấp đồng thời hai bên cùng đến Văn phòng C2 ký hợp đồng uỷ quyền. Theo đó, vợ chồng ông K bà T đã uỷ quyền cho bà Y toàn quyền định đoạt nhà đất tại Số B, Ấp B, xã B, thành phố T với thời hạn 20 năm kể từ ngày 13/02/2018.

Trước đây, bà Y nghĩ rằng vợ chồng ông K bà T uỷ quyền định đoạt nhà đất cho bà Y để vay tiền, sau đó không trả được nợ, theo thói quen thì sẽ đồng ý chuyển nhượng QSD đất và QSH nhà ở cho bà Y nên bà Y đã sang tên nhà đất này cho con gái bằng hợp đồng tặng cho. Sau khi suy nghĩ lại, nay bà Y xác định giữa bà Y và vợ chồng ông K bà T không có việc mua bán nhà đất mà thực tế chỉ có việc bà Y cho vợ chồng bà T vay nợ theo hình thức cầm cố nhà đất bằng hợp đồng uỷ quyền. Số tiền bà Y cho vợ chồng bà T vay đến nay đã lâu nên bà Y không thể nhớ rõ cụ thể số tiền là bao nhiêu, thời điểm cho vay cụ thể là ngày tháng nào vì bà Y cho vợ chồng bà T vay rất nhiều lần, có khi 1.600.000.000 tỷ đồng, có khi là 5.000.000.000 tỷ đồng, có khi 11.600.000.000 đồng, có khi lại là 14.600.000.000 đồng với thời gian cách nhau vài ngày. Các bên thoả thuận bằng lời nói lãi suất là 02%/tháng nhưng cho đến nay vợ chồng bà T chưa trả lãi lần nào cho bà Y. Tờ giấy photocopy ghi nội dung vợ chồng bà

T nhận của bà Y số tiền 1.600.000.000 đồng đề ngày 10/02/2018 và "Giấy cam kết thuê nhà ở" ngày 13/12/2018 có ghi số tiền "1.600.000.000 đồng" do bà Y nộp cho Toà án qua đường bưu điện đã bị thất lạc bản chính nên bà Y không thể cung cấp theo yêu cầu của bà T và của Toà án, bà Y chỉ còn giữ bản gốc 01 tờ giấy ghi số tiền 5.000.000.000 đồng do bà T ký tên, 01 tờ giấy ghi số tiền 11.600.000.000 đồng đề ngày 10/02/2018 và 01 tờ giấy ghi số tiền 14.600.000.000 đồng. Bà Y xác định Tờ giấy photocopy ghi nội dung vợ chồng bà T nhận của bà Y số tiền 1.600.000.000 đồng đề ngày 10/02/2018 đã được bà T thừa nhận nên có giá trị ràng buộc đối với hai bên mà không cần bà Y phải cung cấp bản chính.

Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2023, bà Y xác định khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T liên đới trả cho bà Y số tiền nợ còn thiếu là 5.000.000.000 đồng và lãi suất là 10%/tháng theo tờ giấy ghi "Giấy nhận tiền bán nhà" ngày 13/02/2018 có chữ ký tên và viết tên của bà Nguyễn Thị Bích T. Tạm tính số tiền yêu cầu vợ chồng bà T phải trả là gốc 5.000.000.000 đồng và lãi từ ngày 13/02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 7.500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2024, bà Y thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà Y yêu cầu vợ chồng bà T liên đới trả cho bà Y số tiền nợ còn thiếu là 5.000.000.000 đồng và lãi suất là 01%/tháng theo tờ giấy ghi "Giấy cam kết thuê nhà ở" ngày 10/12/2018, tạm tính gốc và lãi là 8.650.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quang L do bà Nguyễn Thị Bạch Y đại diện trình bày: Ông L là chồng của bà Y, thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Y, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 do bà Dương Thùy L1 đại diện trình bày như sau: Trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng uỷ quyền ngày 13/02/2018 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Văn K cùng với bà Nguyễn Thị Bạch Y là đúng quy định của pháp luật; thời điểm ký kết hợp đồng uỷ quyền, các bên có năng lực hành vi dân sự, giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, hồ sơ công chứng phù hợp quy định, nội dung hợp đồng công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng C2 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải và phiên toà xét xử tranh chấp của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Nguyễn Văn D1 đại diện trình bày như sau: Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất và QSH nhà ở gắn liền với đất số công chứng 14807, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGC, ngày 17/5/2018 giữa một bên là vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Văn K (uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Bạch Y) và một bên là bà Đào Thị Cẩm C đối với nhà và đất thửa số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích 113,2m², vị trí tọa lạc xã B, thành phố T, tỉnh Long An là đúng quy định của pháp luật. Thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân

sự, giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, hồ sơ công chứng phù hợp quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hoà giải và phiên toà xét xử tranh chấp của các bên.

Quá trình chuẩn bị xét xử, các đương sự nhiều lần đề nghị Toà án tạo điều kiện về thời gian cho các đương sự thương lượng hoà giải tranh chấp nhưng các đương sự vẫn không thể tự hoà giải. Nguyên đơn có đơn đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Các đương sự xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc giải quyết vụ án cần cung cấp cho Toà án, không yêu cầu Toà án hỗ trợ thu thập tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu triệu tập đương sự khác hoặc người làm chứng tham gia phiên toà.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày.

Bị đơn bà T xác định vợ chồng bà T chỉ cầm cố nhà đất Số B cho bà Y nhằm mục đích vay tiền để trả nợ của Ngân hàng A. Việc cầm cố được thực hiện bằng hình thức lập hợp đồng uỷ quyền vào ngày 13/02/2018 tại Văn phòng C2, thời hạn cầm cố là 06 tháng, lãi suất thỏa thuận là 05%/tháng. Số tiền thỏa thuận khi cầm cố nhà đất là 1.600.000.000 đồng nhưng sau khi trừ chi phí môi giới và tiền lãi thì thực tế bị đơn chỉ nhận từ bà Y số tiền 1.360.000.000 đồng; bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc trả lãi cho bà Y. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D và bà Y. Hiện nay, do hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị thương lượng trả cho bà D số tiền 1.000.000.000 đồng và trả cho bà Y số tiền 1.700.000.000 đồng để mẹ ruột chuộc lại nhà đất cho mẹ con bà T có chỗ sinh sống ổn định; tuy nhiên, bà T không xác định được thời gian chuộc lại nhà và đất tại Số B là thời gian nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Cẩm C thừa nhận việc đứng tên QSD đất và QSH nhà ở tại Số B Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An là đứng tên giùm mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Bạch Y. Do đó, hiện nay bà Y đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở tại Số B. Nay bà xác định tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở với vợ chồng ông K bà T, bà C xác định không có tranh chấp, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch Y trình bày cho rằng:

Do thời gian sự việc xảy ra đã lâu nên không nhớ giữa bà Y và vợ chồng bà T xác lập giao dịch chuyển nhượng QSH đất và QSH nhà ở hay giao dịch thế chấp cầm cố nhà đất để vay tiền, không nhớ số tiền giao dịch với vợ chồng bà T tổng cộng là bao nhiêu? Nhưng nay bà Y xác định việc uỷ quyền ngày 13/02/2018 giữa vợ chồng ông K bà T với bà Y và Hợp đồng tặng cho QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2018 là giao dịch giả tạo để đảm bảo cho

việc vay tài sản giữa vợ chồng ông K bà T với bà Y chứ không có việc vợ chồng bà T chuyển nhượng QSD đất và QSH nhà ở thửa đất số 1120 cho bà Y. Do đó, bà Y đồng ý vô hiệu các giao dịch này.

Về số tiền nợ mà bà Y đã cho vợ chồng bà T vay: vào ngày 10/02/2018, bà Y đã trực tiếp đến Ngân hàng Ai nhánh L2 tất toán toàn bộ số nợ của bà T với Ngân hàng và nhận lại bản chính giấy tờ QSD đất, QSH nhà ở do bà T đứng tên. Do bà T vay tiền nhưng không có khả năng đóng lãi và trả nợ nên đến ngày 17/5/2018, bà Y đã ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 lập Hợp đồng tặng cho nhà đất thửa số 1120 cho con gái là Đào Thị Cẩm C. Đến ngày 29/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố T thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên nhà, đất thửa số 1120 cho bà C. Do bà C chỉ đứng tên nhà đất giùm cho bà Y nên bà Y là người đang trực tiếp giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở của thửa đất số 1120. Bà Y xác định lãi suất khi cho vợ chồng bà T vay là 02%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng. Nay bà Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T ông K liên đới trả số nợ đã vay từ ngày 13/02/2018 là 5.000.000.000 đồng với lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày cho vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Theo đó: Tiền vốn gốc 5.000.000.000 đồng + tiền lãi tạm tính 3.650.000.000 đồng, tổng cộng là 8.650.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị Bích T.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T với bà Nguyễn Thị Bạch Y, được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 13/02/2018, số công chứng: 1776, quyền số 02/TP/CC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T (do bà Nguyễn Thị Bạch Y đại diện) với bà Đào Thị Cẩm C, được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 17/5/2018, số công chứng: 14807, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Xác định thửa số 1120, tờ bản đồ số 05, diện tích 113,2m², loại đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tọa lạc Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 522198, vào sổ cấp GCN số CH 02315 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 28/5/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích T thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng ông K và bà T.

Buộc bà Nguyễn Thị Bạch Y có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan quản lý nhà nước về đất đai 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 522198, vào sổ cấp GCN số CH 02315 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 28/5/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích T được chỉnh lý biến động tặng cho QSD đất thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích: 113,2m², diện tích xây dựng: 92,5m², diện tích sân:

291,5m² cho bà Đào Thị Cẩm C theo hồ sơ số 00684.TA.001 ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố T (Bà Y đang giữ Giấy chứng nhận này theo biên bản giao nhận ngày 22/4/2024 giữa TAND thành phố Tân An với bà Y).

Trường hợp bà Y không giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để hủy chính lý biến động tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích: 113,2m², diện tích xây dựng: 92,5m², diện tích sàn: 291,5m² cho bà Đào Thị Cẩm C theo hồ sơ số 00684.TA.001 ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Cẩm C đối với ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị Bích T về "tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở".

Bà Đào Thị Cẩm C không có quyền khởi kiện lại.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị Bích T về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc ông K bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Y số tiền nợ còn thiếu là 3.383.008.960 đồng, trong đó gốc 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 96.000.000 đồng, lãi chậm trả lãi 54.208.960 đồng, lãi quá hạn 1.632.800.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị Bích T đối với số tiền 5.320.324.373 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân An nhận được đơn kháng của bà Nguyễn Thị Bạch Y kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch Y thay đổi yêu cầu kháng cáo là xin được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi, ngoài ra không còn kháng cáo gì thêm. Các đương sự không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Nguyễn Thị Bạch Y đã thay đổi yêu cầu kháng cáo là xin được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi, ngoài ra không còn kháng cáo gì thêm. Xét thấy, theo Căn cước công dân và B trích lục bộ khai sinh thể hiện bà Nguyễn Thị Bạch Y sinh ngày 08/06/1964 nên có cơ sở xác định đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 07/11/2024) bà Y đã hơn 60 tuổi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Y, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y về việc yêu cầu miễn tiền án phí sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo Căn cước công dân và Bản trích lục bộ khai sinh thể hiện bà Y sinh ngày 08/6/1964. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/4/2024, bà Y chưa đủ 60 tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Y có nghĩa vụ chịu án phí có giá ngạch là 113.320.324 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/11/2024, bà Y đã đủ 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xét cho bà Y được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Từ nhận định tại đoạn [4], Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Y, sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Y không phải chịu.

[7] Những khoản khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 158, 165, 244, 284, 308 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 124, 131, 288, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 5, 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết 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 bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T với bà Nguyễn Thị Bạch Y, được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 13/02/2018, số công chứng: 1776, quyền số 02/TP/CC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T (do bà Nguyễn Thị Bạch Y đại diện) với bà Đào Thị Cẩm C, được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 17/5/2018, số công chứng: 14807, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Xác định thửa số 1120, tờ bản đồ số 05, diện tích 113,2m², loại đất ở tại nông thôn và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, tọa lạc Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 522198, vào sổ cấp GCN số CH 02315 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 28/5/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích T thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng ông K và bà T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bạch Y có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan quản lý nhà nước về đất đai 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 522198, vào sổ cấp GCN số CH 02315 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 28/5/2012 cho bà Nguyễn Thị Bích T2 chính lý biến động tặng cho QSD đất thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích: 113,2m², diện tích xây dựng: 92,5m², diện tích sân: 291,5m² cho bà Đào Thị Cẩm C theo hồ sơ số 00684.TA.001 ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố T (Bà Y đang giữ Giấy chứng nhận này theo biên bản giao nhận ngày 22/4/2024 giữa TAND thành phố Tân An với bà Y).

Trường hợp bà Y không giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì kiên nghị cơ quan quản lý nhà nước về đất đai căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để hủy chỉnh lý biên động tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 5, diện tích: 113,2m², diện tích xây dựng: 92,5m², diện tích sàn: 291,5m² cho bà Đào Thị Cẩm C theo hồ sơ số 00684.TA.001 ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Cẩm C đối với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T về "tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở".

Bà Đào Thị Cẩm C không có quyền khởi kiện lại.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Y số tiền nợ còn thiếu là 3.383.008.960 đồng, trong đó gốc 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 96.000.000 đồng, lãi chậm trả lãi 54.208.960 đồng, lãi quá hạn 1.632.800.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T đối với số tiền 5.320.324.373 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 01 là 3.000.000 đồng: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ chịu toàn bộ. Bà Nguyễn Thị D đã tạm ứng và chi phí xong nên ông K, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D số tiền này.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản lần 02 tổng cộng là 12.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị Bạch Y có nghĩa vụ chịu toàn bộ (đã nộp và chi phí xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004457 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Hoàn trả cho bà Đào Thị Cẩm C số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004993 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Văn K phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và 99.660.179 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch sung Ngân sách Nhà nước.

- Bà Nguyễn Thị Bạch Y được miễn tiền án phí sơ thẩm; hoàn trả cho bà Y số tiền tạm ứng án phí 57.750.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002111 ngày 22/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp 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 các 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 năm 2015, trừ trường hợp có quy định khác.

8. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bạch Y không phải chịu. Hoàn trả cho bà Y số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001643 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An.

9. 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 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, 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc