

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày: 16-3-2022

“Tranh chấp HĐ ủy quyền, HĐ ủy quyền lại, HĐ chuyển nhượng QSDĐ, hủy thông tin chính lý giấy CNQSDĐ, hủy HĐ thế chấp, HĐ tín dụng, HĐ 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 9 và ngày 16 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy thông tin chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng thế chấp; Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Văn Thị Bạch Y, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Văn Thị Bạch Y là ông Lê Vinh Thái B – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.2. Ông Trần Minh M, sinh năm 1990 (chết)

Người thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

Bà Trần Thị Túy L, sinh năm 1968. Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tạm trú: Phường B, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Bà Văn Thị Bạch Y, sinh năm 1984; Cháu Trần Thị Yến T, sinh ngày 22/5/2013, Trần Thị Yến N, sinh ngày 22/5/2013. Người giám hộ cháu Yến T và Yến N là bà Văn Thị Bạch Y (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã Hựu Thạnh, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hồng N: Ông Nguyễn Hòa B – Luật sư Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt)

2.2. Bà Trà Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

2.3. Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T1, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Văn phòng Giao dịch Nguyễn Thị T – Chi nhánh Gò Vấp Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – số 5-7, Nguyễn Thị T, KDC H, phường T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ: Bà Trần Thị Thu Hà, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà: Ông Đặng Hữu P, ông Nguyễn Văn D, ông Bùi Mạnh L (vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà P- số 26 U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng Công chứng Trần Văn C (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ1 Hạ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã Đ2, huyện Đ1, tỉnh Long An

3.4. Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: số C, Lê Đình C1, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.6. Ông Trịnh Văn V, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực A, thị trấn Đ1, huyện Đ1, tỉnh Long An.

3.7. Bà Văn Thị Y, sinh năm 1949 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2020 do nguyên đơn bà Văn Thị Bạch Y ký tên và những lời khai tiếp theo do bà Trần Thị T đại diện bà Y trình bày tại Tòa án và tại phiên tòa như sau:

Vào tháng 4/2019, gia đình bà Y gặp khó khăn về tiền bạc nên bà Y có liên lạc với bà Nguyễn Thị Hồng N được bà N cho mượn số tiền nhiều lần là 600.000.000 đồng, bà N hứa sẽ giúp đỡ bà Y vay tiền Ngân hàng rồi trả lại bà Y với điều kiện bà Y và ông Mẫn phải làm hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và nhà thuộc thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT cho bà N. Do đó vào ngày 20/4/2019, bà Y và ông Mẫn với bên bà N có đến Văn phòng công chứng Đ1 nay là văn phòng công chứng Trần Văn C ký hợp đồng ủy quyền số 1004, quyền số 04TP/CC – SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng bà Y và ông Mẫn ủy quyền cho bà N thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT. Trong ngày 20/4/2019, bà N ủy quyền lại cho ông Trịnh Văn V số đất này tại Hợp đồng số 10060, quyền số 04TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực. Ngày 21/5/2019, ông V chuyển nhượng thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT cho bà Trà Thị L. Ngày 28/5/2021, bà Trà Thị L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đăng ký đất đai tại huyện Đ1 chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà L thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT. Ngày 04/6/2019, bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A có ký kết hợp đồng tín dụng số 4520350.19 với nội dung Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (gọi tắt là VIB) cho bà L và ông A vay số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Vốn và lãi tính đến ngày 27/11/2020 là 1.161.401.564 đồng. Nay bà Y khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M cho bà Nguyễn Thị Hồng N tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10044, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do bà Nguyễn Thị Hồng N đại diện ủy quyền lại cho ông Trịnh Văn V tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10060, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do ông Trịnh Văn V đại diện cho bà Trà Thị L tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 12561, quyền số 054TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019;

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp theo các Hợp đồng tín dụng số 45203050.19 ngày 04/06/2019 và Khế ước nhận nợ số 4520350(1).19 ngày 08/06/2019 và Hợp đồng tín dụng số 5087553.19 ngày 04/06/2019 và Khế ước nhận nợ số 5087553(1).19 ngày 08/06/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3059674.19.673 ngày 06/06/2019 giữa bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A với Ngân hàng VIB – CN Gò Vấp,

Phòng giao dịch Nguyễn Thị T Phòng giao dịch Nguyễn Thị T, số 5-7 Nguyễn Thị T, KDC H, P. T, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy nội dung chính lý biến động tên bà Trà Thị L, sinh năm 1968 số CMND 300939484, Địa chỉ thường trú tại Ấp 1, xã Tân Hiệp, huyện Thạnh Hóa, Long An theo hồ sơ số 000001.CN.150 của chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đ1 ngày 28/05/2019 tại Giấy chứng nhận số: CH 01967, thửa đất số 1227, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: Ấp 4 xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Ngoài ra bà Y không còn yêu cầu gì khác.

Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trà Minh Mẫn bà Trần Thị Thúy Liễu có lời trình bày thống nhất lời trình bày bà Toàn đại diện bà Y và xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Bà Y và ông Mẫn có vay của bà 375.000.000đồng vào ngày 18/4/2019, ngày 19/4/2019 vay tiếp 475.000.000 đồng hai bên có làm giấy tay ghi rõ số nợ là Yên nợ là 1.075.000.000đồng (trong đó có 600.000.000đồng mà bà Y mượn nhiều lần trước đó) hai bên có làm giấy tay. Đến ngày 20/4/2019, bà Y và ông Mẫn có ủy quyền cho bà thừa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 12561, quyển số 054TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019 để bà vay tiền Ngân hàng. Do bà không vay được tiền nên bà có lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Trà Thị L để bà L vay Ngân hàng VIB số tiền 1.200.000.000đồng để trả nợ ngân hàng của bà. Ngày 25/6/2019, bà có cho bà Y mượn tiếp 100.000.000đồng hai bên có làm giấy tay. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Y và ông Mẫn nêu trên bà cũng đồng ý nhưng vợ chồng bà Y phải trả cho bà số tiền 1.550.000.000đồng và lãi phát sinh theo mức lãi 1% từ ngày 19/7/2019 đến khi xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị L: Bà có đứng tên nhận chuyển nhượng dùm bà Nguyễn Thị Hồng N phần đất của bà Văn Thị Bạch Y và ông Mẫn do ông Vinh đại diện ông Mẫn, bà Y và bà N chuyển nhượng cho bà. Khi nhận xong quyền sử dụng đất, bà N kêu bà ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Văn Thị Bạch Y và ông Trần Minh M cho Ngân hàng VIB vay dùm số tiền cho bà N thu hồi với với số tiền gốc 1.200.000.000đồng. Khi vay bà không nhận tiền cũng không trả lãi. Tiền vay bà N nhận. Trong vụ án này bà không tranh chấp gì với ai, bà xin xét xử vắng mặt.

Ông Lê Ngọc A thống nhất lời trình bày bà Luôn và xin xét xử vắng mặt.

Ông Trịnh Văn V và bà Huỳnh Thị Ngọc A xác định có mua đất của bà Nguyễn Thị Hồng N thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An với diện tích 300m² loại đất ONT bằng hình thức bà N ủy quyền lại cho ông bà. Tuy nhiên sau đó bà Văn Thị Bạch Y có tìm đến ông bà cho rằng chỉ cho bà N đứng tên dùm vay vốn Ngân hàng không có bán nhà gì cho bà N nên từ đó vợ chồng ông bà trả lại nhà đất cho bà N bằng hình thức chuyển nhượng lại cho bà L theo ý kiến của bà N. Ông bà không có tranh chấp gì trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Bà Văn Thị Y trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Văn Thị Bạch Y, trước đây bà có đứng tên thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT. Năm 2017, bà đã tặng cho bà Y thửa đất nêu trên. Hiện bà Y đã đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và bà vẫn đang ở nhà cùng với bà Y. Bà chỉ mong muốn được chung sống với bà Y trong căn nhà này. Bà không tranh chấp gì căn nhà này với bà Y.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) trình bày tại đơn yêu cầu độc lập: Ngày 29/4/2021 phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A có ký các Hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số 1: Ngày 04/6/2019, VIB phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập có ký với bà L và ông A có ký hợp đồng tín dụng số 4520350.19 với nội dung: VIB cho bà L và ông A vay 900.000.000đồng. Thời hạn vay là 144 tháng, lãi suất 10,1%. Ngày 04/6/2019, VIB với bên bà L và ông A có ký hợp đồng tín dụng số 5087553.19 với nội dung VIB cho bà L và ông A vay 300.000.000đồng. Thời hạn vay là 96 tháng, lãi vay là 12.9%. Để đảm bảo khoản vay bà L và ông A có thể chấp trả số 1227 tờ bản đồ số 17 Đ1 Đông với diện tích 300m² loại đất ONT. Quá trình thực hiện hợp đồng không trả vốn và lãi tính đến ngày 29/4/2021 bà L và ông A nợ tổng cộng số tiền 1.248.076.221đồng. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã bán nợ cho bà Lê Thị Kim A vào ngày 03/6/2021, nên Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) rút lại đơn khởi kiện. Đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C trình bày:

Vào ngày 20/4/2019, Văn phòng công chứng Đ1 (hiện nay là văn phòng công chứng Trần Văn C) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Văn Thị Bạch Y cùng chồng là ông Trần Minh M với bà Nguyễn Thị Hồng N. Nội dung: Bà Y và ông Mẫn ủy quyền cho bà N quyền sử dụng đất thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 diện tích 300m² đất tọa lạc Ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An số công chứng 10044, quyển số 04 TP/CC – SCC/HĐGD. Cùng ngày 20/4/2019, Văn phòng công chứng Đ1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Văn Thị Bạch Y cùng chồng Trần Minh M (do bà Nguyễn Thị Hồng N đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 10044 ngày 20/4/2019) với ông Trịnh Văn V. Nội dung: bà N đại diện bà Y và ông Mẫn ủy quyền lại cho ông Vinh quyền sử dụng đất thửa số 1227 tờ bản đồ số 17 diện tích 300m² tọa lạc ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An; số công chứng 10060, quyển số 04 TP/CC – SCC/HĐGD. Vào ngày 21/5/2019, Văn phòng công chứng Đ1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Bạch Y cùng chồng là ông Trần Minh M (do ông Trịnh Văn V đại diện theo hợp đồng ủy quyền lại số 10060 ngày 20/4/2019) với bà Trà Thị L. Nội dung: ông Vinh đại diện cho bà Y và ông Mẫn chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất 1227 tờ bản đồ số 17 diện tích 300m² tọa lạc ấp 4, xã Đức Đức Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) số công chứng 12561, quyển số 05 TP/CC – SCC/HĐGD. Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Bạch Y và ông Trần Minh M do bà N đại diện với bà Trà Thị L, ông Lê Ngọc A, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trà Thị L, ông Lê Ngọc A với ông Trịnh Văn V, bà Huỳnh Thị Ngọc A và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trà Thị L, Lê Ngọc A với ông Trịnh Văn V và bà Huỳnh Thị Ngọc A liên quan đến quyền sử dụng đất thửa số 1227 tờ bản đồ 17 Đ1 Đông. Văn phòng công chứng

không nhận được yêu cầu công chứng cũng như công chứng các hợp đồng nêu trên. Văn phòng công chứng Trần Văn C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có lời trình bày:

Ngày 06/6/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Trà Thị L, ông Lê Ngọc A và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – chi nhánh Sài Gòn đối với quyền sử dụng đất thửa 1227 tờ bản đồ 17 ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An. Sau khi xem xét các loại giấy tờ các bên cung cấp và không bên nào yêu cầu xác minh, công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho bên thế chấp nghe. Bên thế chấp cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên từ bà Trà Thị L, ông Lê Ngọc A và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – chi nhánh Sài Gòn. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim A trình bày: Ngày 03/6/2021, bà đã mua lại toàn bộ khoản nợ xấu của vợ chồng bà Trà Thị L và Lê Ngọc A, giá mua nợ là 1.247.808.408 đồng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế theo hợp đồng mua bán số 001262.21/HĐMB nên nay là bà chủ nợ của bà L và ông A. Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N ngày 10/6/2021 cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất 1227 tờ bản đồ 17 ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An là giả cách để thực hiện vay vốn Ngân hàng với số tiền 1.200.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nợ số 001262.21/HĐMBN ký ngày 03/6/2021 giữa bà với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) và công nhận cho bà được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thửa 1227 tờ bản đồ 17 ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An. Đồng thời bà xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Nguyễn Thị Hồng N về việc “*Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất*”. Các yêu cầu của bà Y, bà L được chấp nhận như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M với bà Nguyễn Thị Hồng N tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10044, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do bà Nguyễn Thị Hồng N đại diện ủy quyền lại cho ông Trịnh Văn V tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10060, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A về việc “*Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do ông Trịnh Văn V đại diện với bà Trà Thị L tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 12561, quyền số 054TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A về việc “*Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3059674.19.673 ngày 06/06/2019 giữa bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A với Ngân hàng VIB – CN Gò Vấp, Phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập, số 5-7 Nguyễn Thị Thập, KDC Him Lam, P. Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Văn Thị Bạch Y được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 05/3/2021;

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Hồng N về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với bà Văn Thị Bạch Y.

Buộc bà Văn Thị Bạch Y trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N 733.429.747đồng (Bảy trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N đòi bà Văn Thị Bạch Y tiền gốc 975.000.000đồng và tiền lãi 268.642.750đồng. Tổng cộng là 1.243.642.750đồng.

7. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Kim A về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nợ số 001262.21/HĐMBN ký ngày 03/6/2021 giữa bà Lê Thị Kim A với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB);

8. Bà Lê Thị Kim A được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng N về việc đòi lại số tiền 1.247.808.480đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm lẻ tám ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

9. Không chấp nhận yêu cầu của bà Kim Anh về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thửa 1227 tờ bản đồ 17 ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An.

10. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc Ân.

11. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N trả cho bà Văn Thị Bạch Y 17.700.000đồng (Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành

12. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 49.309.282 đồng án phí dân sự phần bị bác yêu cầu và 600.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng ủy quyền. Tổng cộng bà N phải nộp 49.909.282 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 29.250.000 đồng mà bà N tạm ứng theo Biên lai số 0007691 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1. Như vậy bà N còn phải nộp tiếp 20.659.282 đồng. Bà Văn Thị Bạch Y phải nộp 33.337.189 đồng án phí dân sự. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000 đồng theo các Biên lai số 0006764, 0006763, 0006762 cùng ngày 03/11/2020 và Biên lai số 0007914 ngày 12/4/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ1. Như vậy bà Y còn phải nộp tiếp 32.137.189 đồng. Bà Trà Thị L phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Kim A phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008831 ngày 21/10/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ1. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam 23.721.000 đồng theo Biên lai số 0007104 ngày 14/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 18/4/2021 bà Nguyễn Thị Hồng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Y phải trả cho bà N số tiền gốc là 1.550.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, thời gian tính lãi từ ngày 19/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày:

Bà Y thừa nhận có ký 3 giấy nợ với bà N, nhưng không thừa nhận số tiền đã nhận theo 3 giấy nợ này, bà Y cho rằng giấy nợ ngày 19/4/2019 chỉ vay có 100.000.000 đồng là không có cơ sở vì nội dung trong giấy nợ này không có câu chữ nào thể hiện ngày 19/4/2019 bà Y chỉ nhận có 100.000.000 đồng và cộng dồn số tiền 375.000.000 đồng đã nhận ngày 18/4/2019 vào giấy nợ này. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y và Bản án sơ thẩm cho rằng ngày 19/4/2019 bà Y chỉ nhận của bà N có 100.000.000 đồng là không có cơ sở. Đối với số tiền 600.000.000 đồng bà Y đã mượn trước đó của bà N nhưng không làm giấy, bà N đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y để làm tin nên ngày 19/4/2019 bà Y và bà N đồng ý cộng dồn nên mới ra số tiền 1.075.000.000 đồng. Bà Y cho rằng khi ký giấy nợ còn 2 dòng để trống và cho dòng chữ ghi “số tiền nhận 475.000.000 đồng + 600.000.000” là do bà N tự ghi là không có cơ sở. Bà Y đã đồng ý ủy quyền cho bà N được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất của bà Y, giá trị quyền sử dụng đất của bà Y là 1,2 tỷ nên bà Y nói chỉ vay có 575.000.000 đồng như bản án sơ thẩm là không phù hợp. Quá trình đối chất bà Y trình bày không đúng sự thật. Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc bà Y phải trả cho bà N 1.550.000.000 đồng gốc và tiền lãi theo quy định.

Bà N trình bày: Giá trị tài sản của bà Y hơn 1 tỷ đồng, bà Y đã đồng ý ủy quyền cho bà N được toàn quyền định tài sản của bà Y là nhà đất, bà Y nói chỉ vay có 575.000.000đồng là không đúng theo 3 giấy nợ, hiện nay bà Y muốn lấy lại nhà đất thì phải trả lại tiền cho bà theo 3 giấy mượn tiền.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y trình bày:

Trong giấy nợ ngày 19/4/2019 bà N tự ý cộng vào số tiền 600.000.000 đồng và cho bà rằng bà Y đã mượn trước đó, lời trình bày của bà N không được bà Y thừa nhận, bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc bà Y có mượn 600.000.000đồng trước đó, trong khi tại phiên tòa sơ thẩm bà N trình bày lần đầu tiên bà cho bà Y vay 375.000.000đồng. Do đó không có căn cứ xác định bà Y có cho bà N mượn 600.000.000đồng.

Đối với số tiền đã nhận theo giấy ngày 19/4/2019. Tại Biên bản đối chất (bút lục 485) bà Y trình bày giấy nợ ngày 19/4/2019 mặc dù bà N ghi số tiền vay là 500.000.000đồng, số tiền nhận là 475.000.000đồng nhưng thực chất ngày 19/4/2019 bà N chỉ giao cho bà Y có 100.000.000đồng, sở dĩ bà N ghi số tiền nhận 475.000.000đồng và bà Y đồng ý ký tên vì bà N nói số tiền 375.000.000đồng bà Y đã nhận theo giấy mượn tiền không ghi ngày tháng năm nhưng 2 bên thống nhất xác định là ngày 18/4/2019 đã được bà N cộng dồn vào giấy ngày 19/4/2019. Tại buổi đối chất này bà N không có lời lẽ nào phản bác lại lời trình bày của bà Y. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai bà N ghi tổng 2 giấy nợ là 1.075.000.000đồng, nhưng thực tế số tiền “+ 600.000.000” là do bà N tự ghi thêm, bà N không chứng minh được số tiền 600.000.000đồng cho bà Y đã mượn trước đó. Ngày 19/4/2019 khi ký giấy nợ với số tiền 500.000.000đồng bà Y có đòi lại giấy nợ ngày 18/4/2019 thì Ngọc nói giấy này để ở nhà và bà N sẽ tự hủy giấy này. Do sự thiếu hiểu biết của bà Y, bà Y là người yếu thế so với bà N - trong tình thế là người đi vay, người cần tiền, đồng thời do tin tưởng lời nói của bà N nên mới đồng ý ký vào giấy ngày 19/4/2019, trong đó đã bao gồm số tiền 375.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà N trình bày bất nhất về thời gian cho mượn số tiền 375.000.000đồng.

Về vấn đề yêu cầu tính lãi của bà N: trong các giấy nợ không thể hiện về việc trả lãi và đây là hợp đồng vay có điều kiện, người cho vay hứa khi nào vay được tiền đưa cho bà Y thì bà Y sẽ trả tiền cho bà N và bà Y chịu tiền lãi ngân hàng. Thực tế bà N đã vay được tiền từ ngân hàng nhưng không thông báo cho bà Y biết và không đưa số tiền này cho bà Y, do bà N không thực hiện đúng điều kiện đã thỏa thuận nên bà Y không đồng ý trả tiền lãi cho bà N.

Về vấn đề ủy quyền quyền sử dụng đất, bà Y chỉ quyền cho bà N để vay tiền dùm và sau khi bà N vay được tiền thì bà Y sẽ trả lại, tuy nhiên trong cùng ngày 20/4/2019 bà N đã ủy quyền lại quyền sử dụng đất cho ông Vinh, đến ngày 05/6/2019 bà Trà Thị L và ông A đã vay cho bà N được 1,2 tỷ đồng nhưng bà N vẫn nói với bà Y là chưa vay được tiền. Như vậy, có cơ sở xác định bà N đã gian dối và ý định chiếm đoạt nhà đất của bà Y từ khi ký hợp đồng ủy quyền.

Bà N cho rằng đã cho bà Y vay 1.550.000.000đồng, nhưng bà N chỉ vay Ngân hàng có 1.200.000.000đồng, vậy tại sao bà N không khởi kiện bà Y để đòi lại số tiền còn thiếu, khi bà Y khởi kiện thì bà N vẫn không có yêu cầu phản tố (bút lục 473), mãi sau này bà N mới phản tố đối với bà Y yêu cầu trả tiền vay. Bà Y chỉ nhận của bà N có 575.000.000đồng nên chỉ đồng ý trả 575.000.000đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 việc giải quyết vụ án:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên và tại phiên tòa sơ thẩm sự thật khách quan vụ án được tóm tắt như sau: Bà Y đang nợ ngân hàng một số tiền nhưng không có tiền trả khi đến hạn nên bà cần người giúp đỡ để vay số tiền cao hơn ở ngân hàng khác. Do đó mới tìm tới bà N để giúp đáo hạn và vay. Để thực hiện được điều này thì bà Y và chồng là ông Mẫn phải ký giấy ủy quyền quyền sử dụng đất đang ở cho bà N. Sau khi thỏa thuận xong thì bà N đưa tiền trả ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Khi ký giấy ủy quyền cho bà N xong thì ngay trong ngày 20/4/2019 bà N ký ủy quyền lại cho ông Vinh. Sau đó 1 tháng thì ông Vinh ký chuyển nhượng đất nhà cho bà Trà Thị L và ngày 28/5/2019 đã chỉnh lý sang tên cho bà Trà Thị L.

Ngày 04/6/2019 bà L và ông A (chồng bà) ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP quốc tế vay hai khoảng tiền là 900.000.000đồng và 300.000.000đồng thế chấp thửa đất của bà Y mà thời điểm đó bà L đứng tên, tổng cộng số tiền 1,2 tỷ bà L xác định đã đưa cho bà N. Mặc dù không xoáy sâu vấn đề này nhưng phần nào thể hiện toàn bộ kịch bản đều là từ bà N mà ra. Ông Vinh, bà L, ông A đều là những người có liên quan với bà N nhằm mục đích lấy giấy đỏ của vợ chồng bà Y vay ngân hàng TMCP Quốc tế 1,2 tỷ đồng.

Sau này bà Y thấy có khả năng mất đất và nhà nên gia đình (cụ thể là bà Lê Thị Kim A) mới tới ngân hàng và mua lại nợ xấu và khởi kiện bà N, bà L, ông A. Quá trình giải quyết thì bà N đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy thông tin chỉnh lý; hủy hợp đồng thế chấp; hợp đồng tín dụng và bà N có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Y trả tiền vay.

Như vậy với các quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng ủy quyền lại; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy thông tin chỉnh lý; hủy hợp đồng thế chấp; hợp đồng tín dụng; hợp đồng vay tài sản*" cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thống nhất của bị đơn nên ra bản án phù hợp và những người liên quan không kháng cáo. Tuy nhiên riêng phần phản tố về hợp đồng vay bị đơn có kháng cáo. Vì vậy tại cấp phúc thẩm chỉ xem xét kháng cáo đối với quan hệ tranh chấp *hợp đồng vay tài sản* giữa nguyên đơn và bị đơn.

Xét về tranh chấp hợp đồng vay tài sản thấy rằng: Quá trình vay bị đơn đã cho nguyên đơn vay nhiều lần tiền. Phía nguyên đơn có lời trình bày tại đơn khởi kiện và các lời khai, hòa giải rằng nguyên đơn vay chỉ của bị đơn 600 triệu. Còn phía bị đơn thì phản tố yêu cầu nguyên đơn trả 1.550.000.000đồng theo 3 giấy nợ: Giấy nợ không ngày tháng: 375.000.000đồng; Giấy nợ 19/4/2019: 475.000.000+600 = 1.075.000.000đồng; Giấy nợ ngày 25/6/2019: 100.000.000đồng

Với 03 chứng cứ mà bị đơn đưa ra thì nguyên đơn xác định giấy không ghi ngày

tháng được xác định là ngày 18/4/2019 vay 375.000.000đồng để trả ngân hàng Đại chúng lấy giấy đồ đưa bị đơn làm thủ tục vay ngân hàng khác. Ngày hôm sau vay thêm 100.000.000đồng nên ghi thành giấy 475.000.000đồng. Lúc ký giấy và lấn tay thì bị đơn không thấy có ghi dòng chữ “+ 600.000.000, Tổng cộng: 1.075.000.000đồng”. Nguyên đơn Yến xác định không có vay 600.000.000đồng. Trước sự phủ định vay không vay 600.000.000đồng của bà Y, bị đơn bà N xác nhận có ghi thêm “+ 600.000.000 Tổng cộng: 1.075.000.000đồng” và giải thích lý do có ghi thêm là do trước đó có cho bà Y vay 600.000.000đồng nên bà Y kêu ghi vào đó luôn rồi bà Y ký. Nay bà Y không thừa nhận có việc kêu ghi vào như bà N nói, không thừa nhận có dòng chữ “+ 600.000.000 Tổng cộng: 1.075.000.000đồng” trên giấy nợ ngày 19/4/2019. Do đó cần xem xét thêm về số tiền 600.000.000 bà N cho bà Y vay trong trường hợp nào? Thấy rằng bà N có lời trình bày không thống nhất về số tiền vay 600.000.000 đồng. Bút lục 484 Bản tự khai ngày 17/6/2021 Ngọc đã khai số tiền 600.000.000đồng là do cho vay một lần 400 triệu và một lần 200 triệu, Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 506) bà N khai tổng số tiền 600 triệu là khoảng 3 đợt, mỗi đợt khoảng một trăm mấy triệu. Do số tiền 600 triệu đồng bà N trình bày không thống nhất và không được bà Y thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận bà N có cho bà Y vay 600 triệu đồng đã được ghi thêm vào giấy nợ ngày 19/4/2019. Đối với số nợ 475 triệu đồng bà Y xác định ngày 19/4/2019 bà nhận chỉ có 100 triệu đồng do cộng thêm số nợ ngày 18/4/2019 nên mới thành 475 triệu đồng. Tuy nhiên, bà Y không có căn cứ nào chứng minh có sự liên quan với giấy nợ 375 triệu đồng để ghi thành giấy ngày 19/4/2019. Do đó cần xác định bà Y vay của bà N vào ngày 19/4/2019 là 475.000.000đồng.

Như vậy, có căn cứ chấp nhận bà Y vay của bà N ba lần: Ngày 18/4/2019 vay 375.000.000đồng, ngày 19/4/2019 vay 475.000.000đồng, ngày 25/6/2019 vay 100.000.000đồng. Tổng cộng là 950.000.000đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi của bà N về số tiền đã cho vay: Thấy rằng căn cứ vào nội dung ba giấy nợ thể hiện việc bà N cho bà Y vay tiền là để giúp bà Y làm hồ sơ vay lại ở ngân hàng khác. Tuy nhiên, sau khi vay được của ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam với số tiền 1,2 tỷ đồng bà N không thực hiện thỏa thuận ban đầu là đưa lại số tiền vay cho bà Y để bà Y hoàn trả lại (BL 293). Hơn nữa sau khi được giải ngân 1,2 tỷ đồng bà N vẫn không thông báo cho bà Y mà vẫn buộc bà Y viết giấy nợ ngày 25/6/2019. Điều này đã thể hiện bà N đã vi phạm nghĩa vụ với bên bà Y và thực tế hiện nay gia đình bà Y đã mua lại khoản nợ xấu từ ngân hàng nên yêu cầu tính lãi của bà N không được chấp nhận.

Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên thiếu phần yêu cầu của nguyên đơn về Hủy chỉnh lý biến động qua tên bà L, đề nghị điều chỉnh cách tuyên.

Bởi các lẽ trên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa 1 phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Trong vụ án này những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà N về việc tranh chấp hợp đồng vay với bà Y.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Y phải trả cho bà N số tiền gốc là 1.550.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam kể từ ngày 19/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của bà N là 3 tờ giấy mượn tiền, cụ thể giấy mượn 375.000.000đồng không ghi ngày (bút lục 297) nhưng hai bên đều thống nhất số tiền này mượn ngày 18/4/2019; Giấy mượn tiền ngày 19/4/2019; Giấy mượn tiền ngày 25/6/2019. Quá trình giải quyết vụ án bà Y thừa nhận chữ ký tên và chữ ghi họ tên trong 3 giấy mượn tiền nêu trên là của bà Y.

[2.2] Giấy mượn tiền không ghi ngày tháng năm (bút lục 297) có nội dung bà Y mượn của bà N 375.000.000đồng và có ủy quyền cho bà N quyền sử dụng đất để bà N làm hồ sơ vay vốn ngân hàng, sau khi giải ngân sẽ hoàn trả lại. Bà Y thừa nhận có nhận của bà N số tiền này nên đây là tình tiết không cần chứng minh.

[2.3] Giấy mượn tiền ngày 19/4/2019 có nội dung bà Y mượn của bà N 500.000.000đồng và có ủy quyền cho bà N quyền sử dụng đất để bà N làm hồ sơ vay vốn ngân hàng, sau khi giải ngân sẽ hoàn trả lại, trừ 25.000.000đồng gồm tiền lãi và chi phí giấy tờ sẽ được tính sau khi làm hồ sơ. **Số tiền nhận 475.000.000đồng**. Tại phiên tòa bà Y và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y cho rằng ngày 19/4/2019 bà Y chỉ mượn thêm của bà N có 100.000.000đồng chứ không phải 500.000.000đồng như trong giấy mượn tiền này, sở dĩ bà Y ký tên trong giấy mượn tiền này là vì bà N đã cộng dồn số tiền 375.000.000đồng mượn ngày vào 18/4/2019 nên mới ghi số tiền mượn ngày 19/4/2019 là 500.000.000đồng, trong đó bà N đã tự trừ lại 25.000.000đồng là chi phí giấy tờ để làm hồ sơ vay vốn ngân hàng, nên số tiền nhận là 475.000.000đồng, bà Y trình bày khi ký giấy mượn ngày 19/4/2019 bà Y có yêu cầu bà N trả lại giấy mượn tiền ngày 18/4/2019 nhưng bà N nói giấy mượn tiền ngày 18/4/2019 bà N không mang theo và hứa sẽ tự hủy. Vì tin tưởng bà N đã cộng dồn 2 giấy nợ lại thành số tiền 475.000.000đồng nên bà Y mới ký tên vào trong giấy mượn tiền ngày 19/4/2019, nhưng thực tế bà Y nhận của bà N theo 2 lần mượn chỉ có 475.000.000đồng chứ không phải là tổng hai khoản tiền theo 2 giấy mượn tiền ngày 18/4/2019 và ngày 19/4/2019 là 850.000.000đồng.

[2.4] Xét thấy giấy mượn tiền ngày 19/4/2019 có nội dung “tôi tên Văn Thị Bạch Y, sinh năm 1984, CMND 301692032 cấp ngày 12/9/2014; Địa chỉ: ấp 4 xã Đ1 Đông - Đ1 - Long An có mượn số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng chẵn) của chị Nguyễn Thị Hồng N sinh năm 1990 ấp 1A xã Hựu Thạnh- Đ1 - Long An và ủy quyền quyền sử dụng đất để chị Ngọc làm hồ sơ vay vốn Ngân hàng (trừ 25.000.000đồng gồm tiền lãi và chi phí giấy tờ sẽ được tính sau khi làm hồ sơ. **Số tiền nhận 475.000.000đồng**”. Nội dung giấy mượn tiền ngày 19/4/2019 không có câu chữ nào thể hiện số tiền 475.000.000đồng là cộng dồn của 375.000.000đồng (mượn ngày 18/4/2019) vào số tiền mượn ngày 19/4/2019. Ngoài lời trình bày thì bà Y không còn chứng cứ nào để chứng minh có việc cộng dồn hai giấy nợ. Quá trình giải quyết vụ án bà N không thừa nhận có việc cộng dồn số tiền 375.000.000đồng bà Y mượn ngày 18/4/2018 vào giấy mượn tiền ngày 19/4/2019. Như vậy, không có căn cứ cho thấy có việc cộng dồn số tiền mượn

ngày 18/4/2019 (bút lục 297) vào giấy mượn tiền ngày 19/4/2019, nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y, có căn cứ xác định số tiền bà Y đã mượn theo 2 giấy nợ ngày 18/4/2019 và ngày 19/4/2019 (bút lục 297 và bút lục 295) là 850.000.000đồng.

[2.4] Đối với số tiền theo giấy nợ ngày 25/6/2019 (bút lục 296) bà Y thừa nhận có nhận có nhận số tiền này, đây là tình tiết không cần chứng minh.

[2.5] Đối với số tiền 600.000.000đồng bà N cho rằng bà Y mượn nhiều lần trước đó. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 504) bà N trình bày lần đầu tiên cho bà Y mượn 375.000.000đồng chứ không phải 600.000.000đồng. Tại bản tự khai ngày 17/6/2021 (BL 484) bà N khai số tiền 600.000.000đồng cho vay một lần 400.000.000đồng và một lần 200.000.000đồng; Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 506) bà N khai tổng số tiền 600.000.000đồng cho mượn khoảng 3 đợt, mỗi đợt khoảng một trăm mấy triệu. Lời khai của bà N bất nhất về việc cho mượn số tiền 600.000.000đồng, bà N không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh có việc cho bà Y mượn 600.000.000đồng, bà Y không thừa nhận có vay của bà N số tiền 600.000.000đồng. Bà N thừa nhận tự ghi thêm “+600.000.000” nhưng bà N không lý giải được vì sao có việc “+ 600.000.000” trong khi trước đó ghi rõ số tiền nhận là 475.000.000đồng. Do đó, không có cơ sở xác định bà N có cho bà Y mượn số tiền 600.000.000đồng.

[2.6] Như vậy, tổng số tiền bà Y đã mượn của bà N theo 3 giấy nợ là 950.000.000đồng. Do đó, buộc bà Y phải trả cho bà N số tiền này.

[2.7] Về yêu cầu tính tiền lãi của bà N: Bà N yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 19/7/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà N và Yến đều xác định mục đích bà Y ủy quyền quyền sử dụng đất cho Ngọc đứng tên để bà N vay tiền Ngân hàng dùng cho bà Y, sau khi Ngân hàng giải ngân xong sẽ hoàn trả lại. Như vậy, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và hợp đồng vay giữa bà Y với bà N là giao dịch có điều kiện, điều kiện cụ thể là: khi nào bà N làm hồ sơ vay Ngân hàng và sau khi ngân hàng giải ngân sẽ đưa tiền cho bà Y, bà Y phải trả tiền gốc và lãi theo mức lãi suất Ngân hàng. Thực tế sau khi bà N được ủy quyền quyền sử dụng đất, bà N đã ủy quyền lại cho ông Vinh, sau đó ông Vinh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà L đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 06/6/2019 bà L và ông A thế chấp quyền sử dụng đất và vay Ngân hàng VIB 1.200.000.000đồng (bút lục 186- 208) và bà L đã đưa lại bà N toàn bộ số tiền này. Tuy nhiên, sau khi vay được tiền bà N không thông báo cho bà Y biết và cũng không giao tiền cho bà Y, đến ngày 25/6/2019 bà N tiếp tục cho bà Y mượn 100.000.000đồng và vẫn ghi khi nào ngân hàng giải xong sẽ hoàn trả lại. Như vậy, bà N đã vi phạm điều kiện mà hai bên đã thỏa thuận. Mặt khác, trong 3 giấy mượn tiền hai bên không thỏa thuận về việc trả lãi và mức lãi suất. Do đó, bà N yêu cầu bà Y trả tiền lãi từ ngày 19/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo của bà N, chấp nhận 1 phần lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N, chấp nhận 1 phần lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên hủy việc chỉnh lý sang tên cập nhật

biến động quyền sử dụng đất cho bà Trà Thị L là có thiếu sót, do đó cần bổ sung thêm phần này cho đầy đủ như đề nghị của bà kiểm sát viên.

[2.9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.10] Từ những nhận định trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà N, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền buộc bà Y phải trả cho bà N.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.500.000đồng đối với số tiền phải trả cho bà N là 950.000.000đồng.

[3.2] Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đồng đối với yêu cầu bà Y phải trả số tiền 600.000.000đồng không được Tòa án chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận 1 phần theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ1.

3. Căn cứ các điều 26, 35, 34, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các điều 124, 500, 503, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Nguyễn Thị Hồng N về việc “*Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất*”. Các yêu cầu của bà Y, bà L được chấp nhận như sau:

4.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M với bà Nguyễn Thị Hồng N tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10044, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

4.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do bà Nguyễn Thị Hồng N đại diện ủy quyền lại cho ông Trịnh Văn V tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 10060, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2019 do Văn phòng công chứng Đ1 chứng thực;

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A về việc “*Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Bạch Y, ông Trần Minh M do ông Trịnh Văn V đại diện với bà Trà Thị L tại thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An, có số công chứng 12561, quyền số 054TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Bạch Y và bà Trần Thị Túy L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh M) với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A về việc “*Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3059674.19.673 ngày 06/06/2019 giữa bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc A với Ngân hàng VIB – CN Gò Vấp, Phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập, số 5-7 Nguyễn Thị Thập, KDC Him Lam, P. Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Hủy nội dung chỉnh lý biên động sang tên bà Trà Thị L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ số 000001.CN.150 của chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đ1 ngày 28/05/2019 tại Giấy chứng nhận số: CH 01967, thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: ấp 4 xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An.

8. Bà Văn Thị Bạch Y được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1227, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An. Vị trí đất đính kèm theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 05/3/2021;

9. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Hồng N về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với bà Văn Thị Bạch Y.

9.1. Buộc bà Văn Thị Bạch Y phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền là 950.000.000đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng).

9.2. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

10. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N đòi bà Văn Thị Bạch Y phải trả tiền gốc 600.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà N theo mức lãi Ngân hàng kể từ ngày 19/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

11. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Kim A về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nợ số 001262.21/HĐMBN ký ngày 03/6/2021 giữa bà Lê Thị Kim A với Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB);

12. Bà Lê Thị Kim A được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Trà Thị L về việc đòi lại số tiền 1.247.808.480đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm lẻ tám ngàn bốn trăm tám mươi đồng) bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

13. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Kim A về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thửa 1227 tờ bản đồ 17 ấp 4, xã Đ1 Đông, huyện Đ1, tỉnh Long An.

14. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với bà Trà Thị L và ông Lê Ngọc Ân.

15. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N trả cho bà Văn Thị Bạch Y 17.700.000đồng (Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

16. Về án phí dân sự sơ thẩm:

16.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 28.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được tòa án chấp nhận và 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần vô hiệu 2 hợp đồng ủy quyền. Tổng cộng bà N phải nộp 28.600.000đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 29.250.000đồng mà bà N nộp tạm ứng theo Biên lai số 0007691 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1. Hoàn trả cho bà N 650.000đồng.

16.2. Bà Văn Thị Bạch Y phải nộp 40.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Y đã nộp 1.200.000đồng theo các Biên lai số 0006764, 0006763, 0006762 cùng ngày 03/11/2020 và Biên lai số 0007914 ngày 12/4/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ1. Bà Y còn phải nộp tiếp 39.300.000đồng.

16.3. Bà Trà Thị L phải nộp 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

16.4. Bà Lê Thị Kim A phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp theo Biên lai số 0008831 ngày 21/10/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đ1.

16.5. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam 23.721.000đồng theo Biên lai số 0007104 ngày 14/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ1.

17. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà N đã nộp theo biên lai thu số 0009027 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ1, tỉnh Long An.

18. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

19. Về hướng dẫn thi hành án: 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh – Đặng Văn Những

Trịnh Thị Phúc

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ1;
- Chi cục THADS huyện Đ1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

