

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 311 /2020/DS-PT

Ngày 26 – 8 - 2020

V/v tranh chấp ‘Hợp đồng vay tài  
sản và Hợp đồng thế chấp  
quyền sử dụng đất’.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Việt Trung.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

Ông Trần Văn Đạt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 08 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2020/TLPT-DS ngày 22/6/2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 364/2020/QĐ-PT ngày 23/6/2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1969.

Hộ khẩu thường trú: Số 106 Bà H, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 39/7/52 đường Phú T, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H: Ông Trương Công H1, sinh năm 1990 (Có mặt) (theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2017).

Hộ khẩu thường trú: Phú Đ, Tam K, thành phố Tam K, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ liên hệ: Số 39/7/52 đường Phú T, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H:* Luật sư Nguyễn Xuân D – Văn phòng luật sư Nguyễn D và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn:* Trần Quang Th, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Trần Quang B, sinh năm 1941 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1948 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tân A, xã Tân P, huyện Tân Phú Đ, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Xuân D, sinh năm 1956 (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 106 Bà H, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 39/7/52 đường Phú T, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Kỹ Xuân C, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn Trà K, xã Mỹ C, huyện Phù M, tỉnh Bình Định.

Tạm trú: Số 08, Đường số XX, phường Hiệp Bình C, quận Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trần Quang H2, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6. Trần Quốc V, sinh năm 1980.

*Người đại diện hợp pháp của anh Trần Quốc V:* Chị Nguyễn Thị Cẩm Nh, sinh năm 1992 (Có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2020).

Địa chỉ liên hệ: Số 110/6, Hàm Ng, phường Bến Ng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trần Quốc B1, sinh năm 1964 (Có đơn xin vắng mặt).

8. Nguyễn Thị Dung L, sinh năm 1967 (Có đơn xin vắng mặt).

9. Trần Thị Thu Ng, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt).

10. Trần Quốc Nh, sinh năm 1994 (Có đơn xin vắng mặt).

11. Võ Thị Hoàng L, sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt).

12. Trần Thị Hoàng L2, sinh năm 1997 (Có đơn xin vắng mặt).

13. Trần Thị Thu Ng1, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt).

14. Trần Quang H3, sinh năm 2005.

Đại diện theo pháp luật của cháu H3: Trần Quang Th, sinh năm 1973 (Có mặt).

15. Lê Ngọc R, sinh năm 1980 (Có đơn xin vắng mặt).
16. Trần Lê Tường V, sinh năm 1999 (Có đơn xin vắng mặt).
17. Trần Lê Trường A, sinh năm 2000 (Có đơn xin vắng mặt).
18. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1969 (Có đơn xin vắng mặt).
19. Trần Thị Thu Tr, sinh năm 1966 (Có đơn xin vắng mặt).
20. Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt).
21. Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1993(Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

22. Trần Quốc V1, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 19 Thủ Khoa H, khóm 5, Phường 2, thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

23. Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Gia H.

Trụ sở: Số 3 Nguyễn Sơn H, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Trần Quang Th, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị Diệu H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H và anh Trương Công H1 – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:

Vào ngày 17/6/2013 anh Th vay của bà H 200.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay tiền công chứng tại Văn phòng Công chứng Mê Kông, lãi suất vay 1,5%/tháng, thời hạn vay là 01 năm; hạn trả tiền vào ngày 17/06/2014. Anh Th và ông B (cha anh Th) có thể chấp quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa đất số 492, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang, công chứng tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013. Đến hạn anh Th không trả tiền vốn và lãi cho bà H. Tiền lãi tính từ ngày vay 17/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/02/2020 là 342.000.000 đồng (Trong đó lãi trong hạn 36.000.000 đồng, lãi quá hạn 306.000.000 đồng); tổng cộng vốn và lãi là 542.000.000 đồng.

Vào ngày 12/01/2015, anh Th vay tiếp của bà H 382.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay tiền; lãi suất vay 0,75%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng tính từ ngày lập hợp đồng ngày 12/01/2015; nhưng đến hạn trả nợ, anh Th không trả tiền vốn và lãi cho bà H. Tiền lãi tính từ ngày vay 12/01/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/02/2020 là 253.552.500 đồng (Trong đó lãi trong hạn 17.190.000 đồng, lãi quá hạn 236.362.500 đồng), tổng cộng vốn và lãi là 635.552.500 đồng.

Hai hợp đồng vay ngày 17/6/2013 và ngày 12/01/2015, anh Th nợ bà H số tiền vốn 582.000.000 đồng và lãi 595.552.500 đồng; tổng cộng 1.177.552.500 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H1 (đại diện theo ủy quyền của bà H) yêu cầu như sau:

- Yêu cầu anh Th trả cho bà H số tiền 1.177.552.500 đồng (trong đó vốn 582.000.000 đồng, lãi là 595.552.500 đồng), trả tiền một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu anh Th không trả tiền thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa đất số 492 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang để trả nợ vay của anh Th.

- Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của anh B1, anh H2, anh V; đồng thời yêu cầu anh B1, anh H2, anh V tháo dỡ công trình xây nhà để trả lại diện tích đất ông B, anh Th đã thế chấp.

- Yêu cầu tạm đình chỉ xét xử vụ án để triệu tập ông Huỳnh Hữu Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là hai người đang sử dụng đất giáp ranh đất với ông B để làm rõ diện tích đất 328m<sup>2</sup> bị giảm khi đo đạc thực tế còn 224,4m<sup>2</sup> ; đồng thời đo đạc, cắm lại ranh đất ông B và anh Th đã thế chấp. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

\* Bị đơn anh Trần Quang Th trình bày:

Ngày 17/6/2013, anh Th có lập hợp đồng vay của bà H 200.000.000 đồng, công chứng tại Văn phòng Công chứng Mê Kông, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay tiền là 01 năm, kể từ ngày 17/6/2013; đồng thời, ông B và anh Th có lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 328 m<sup>2</sup>, thửa đất số 492 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013. Số tiền 200.000.000 đồng không phải là tiền vay mà là trong thời gian năm 2013 anh Th có hợp đồng xây dựng nhà cho bà H, bà H mua vật liệu xây dựng xây nhà rồi lập hợp đồng vay tiền với anh Th. Ngày 12/01/2015, anh Th không có vay của bà H 382.000.000 đồng, số tiền này là cũng do bà H mua vật tư xây dựng nhiều đợt rồi tự lập hợp đồng vay số tiền 382.000.000 đồng rồi kêu anh Th ký tên vào hợp đồng; trong hai hợp đồng nêu trên, anh Th không có nhận số tiền nào của bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Th chỉ đồng ý trả cho bà H 200.000.000 đồng, theo hợp đồng vay tiền công chứng tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013, xin trả dần mỗi tháng 25.000.000 đồng, thời gian trả tiền tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật cho đến khi hết nợ; không trả tiền lãi.

Anh Th không đồng ý trả cho bà H số tiền 382.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 12/01/2015; không đồng ý xử lý tài sản thế chấp diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa đất số 492 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trương Quang B để trả nợ; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với Nguyễn Thị Diệu H lập tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013 đối với diện tích đất 328m<sup>2</sup>, thửa đất số 492

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trương Quang B. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Quốc B1 trình bày:

Vào năm 1994, ông Trần Quang B cho anh B1 phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 75 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B. Anh B1 đã cất nhà ở, sử dụng đất ổn định từ năm 1994 cho đến nay. Anh B1 yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và anh Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H lập tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013.

- Yêu cầu công nhận cho anh B quyền sử dụng phần đất diện tích 75m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492 (thửa mới số 147) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

2. Anh Trần Quang H2 trình bày:

Vào năm 1999, ông Trần Quang B cho anh H2 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 74,7 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B. Anh H2 đã sử dụng đất ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Anh H2 yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và anh Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H lập tại Văn phòng Công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013.

- Yêu cầu công nhận cho anh H2 quyền sử dụng phần đất diện tích 74,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492 (thửa mới số 147), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

3. Anh Trần Quốc V có yêu cầu độc lập trình bày:

Phần đất diện tích 74,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B mà anh V đang sử dụng do ông B cho cha anh V là ông Trần Quốc V1 sử dụng vào năm 1985; đến năm 1999 ông V1 cho đất lại anh V sử dụng đất đến nay. Anh V yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với Nguyễn Thị Diệu H lập tại Văn phòng công chứng Mê Kông ngày 17/6/2013.

- Yêu cầu công nhận cho anh V quyền sử dụng phần đất diện tích 74,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 492 (thửa mới số 147) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

4. Ông Nguyễn Xuân Dg trình bày:

Ông D thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của anh H1 (đại diện ủy quyền của bà H). Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

5. Anh Kỹ Xuân C trình bày:

Anh C không có vay tiền của bà H, nhưng anh C cùng anh Th thực hiện hợp đồng xây nhà cho bà H, nên anh C tự thỏa thuận với anh Th hỗ trợ cho anh Th trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết; anh C không có yêu cầu gì trong vụ án. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

6. Ông Trần Quang B trình bày:

Ông B không đồng ý xử lý quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa đất số 492, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, đất tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang trả nợ cho anh Th. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

7. Chị Nguyễn Thị Dung L, anh Trần Quốc Nh, chị Trần Thị Thu Ng, Trần Thị Thu Ng1 thống nhất trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu của anh B1; không đồng ý xử lý quyền sử dụng đất trả nợ cho anh Th. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

8. Chị Võ Thị Hoàng L và chị Trần Thị Hoàng L1 có đơn xin vắng mặt, nhưng theo bản tự khai ngày 16/3/2018 thống nhất trình bày: Không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

9. Chị Lê Ngọc R, chị Trần Lê Tường V, chị Trần Lê Trường A thống nhất trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của anh V, không đồng ý xử lý quyền sử dụng đất trả nợ cho anh Th. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

10. Ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Thu Tr, chị Nguyễn Thị Thanh Th, anh Nguyễn Thanh Tr thống nhất trình bày: Không đồng ý xử lý quyền sử dụng đất trả nợ của anh Thiện. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

11. Ông Trần Quốc V1 trình bày:

Năm 1985, ông Bảo cho ông V1 sử dụng một lô đất thuộc thửa 492, đến năm 1999 ông V1 cho lại anh V (con ông V1) sử dụng đất cho đến nay. Việc

tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất để cho anh V tự quyết định. Ông V không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

12. Bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà Đ không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

13. Anh Trần Quang Th - đại diện theo pháp luật của cháu Trần Quang H3 trình bày: Vẫn giữ nguyên lời trình bày như trên; không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

14. Anh Trần Quang Th - đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Gia H trình bày:

Năm 2013, anh Th đại diện Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Gia H nhận làm hợp đồng xây dựng nhà cho bà H, hiện nay Công ty không có tranh chấp hợp đồng xây dựng nhà với bà H. Không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 317, 463, 466; khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu H.

- Buộc anh Trần Quang Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Diệu H số tiền 937.849.500 đồng (*Chín trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm đồng*); trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất diện tích 328 m<sup>2</sup>, thửa 492, tờ bản đồ 4 (đo đạc thực tế diện tích 244,4m<sup>2</sup>, thửa mới số 147, tờ bản đồ số 7) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang trả nợ vay của anh Thiện.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Trần Quốc B1, anh Trần Quang H2, anh Trần Quốc V.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H, số công chứng 002198,

quyền số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 lập tại Văn Phòng Công chứng Mê Kông.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh B1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75m<sup>2</sup>, một phần thửa đất 492, tờ bản đồ số 4 (thửa mới số 147, tờ bản đồ số 7) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0012QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh H2 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 74,7m<sup>2</sup>, một phần thửa đất 492, tờ bản đồ số 4 (thửa mới số 147, tờ bản đồ số 7) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 74,5m<sup>2</sup>, một phần thửa đất 492, tờ bản đồ số 4 (thửa mới số 147, tờ bản đồ số 7) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0012QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

### 3/ Về án phí:

Anh Th phải chịu 41.938.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H phải chịu 11.985.150 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 17.306.600 đồng theo biên lai thu số 39024 ngày 10/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên hoàn lại cho bà H 5.321.600 đồng.

Anh B1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39275 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

Anh H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39274 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

Anh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39273 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 28/02/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Anh Trương Công H1 – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà H, yêu cầu sửa án sơ thẩm.

- Bị đơn anh Trần Quang Th không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà H.



- Luật sư Nguyễn Xuân D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có nhiều lập luận cho rằng: Án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng không đưa Văn phòng công chứng Mê Kông, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Huỳnh Hữu Ph tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không trưng cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cắm mốc vị trí đất giáp ranh để làm rõ diện tích đất thế chấp bị giảm bớt thường khi đo đạc thực tế; tính tiền lãi không đúng theo quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. – Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H, số công chứng 002198, quyền số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 lập tại Văn Phòng Công chứng Mê Kông. Buộc tháo dỡ tài sản trên đất để xử lý hợp đồng thế chấp, đề nghị sửa án sơ thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tính lại phần lãi suất theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H, số công chứng 002198, quyền số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 lập tại Văn Phòng Công chứng Mê Kông đề nghị Hội đồng xét xử hủy phần này giao về cho cấp sơ thẩm xét xử lại với lý do khi thế chấp đã có nhà trên đất của các con ông B.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quang B, bà Lê Thị Đ, Kỹ Xuân C, Trần Quang H2, Trần Quốc B1, Nguyễn Thị Dung L, Trần Thị Thu Ng, Trần Quốc Nh, Võ Thị Hoàng L, Trần Thị Hoàng L1, Trần Thị Thu Ng1, Lê Ngọc R, Trần Lê Tường V, Trần Lê Trường A, Nguyễn Thanh T, Trần Thị Thu Tr, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thanh Tr, Trần Quốc V1 vắng mặt. Các đương sự đã có lời khai, tài liệu chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập; việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào Điều 296 Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H về tiền lãi, lãi suất của hợp đồng vay, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 – đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu buộc anh Th trả cho bà H số tiền theo 02 hợp đồng vay ngày 17/6/2013 và ngày 12/01/2015 vốn vay là 582.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày xử phúc thẩm 20/08/2020, tổng cộng số tiền anh Th phải trả cho bà H vốn lãi là 1.129.445.750 đồng.

Xét thấy: Hợp đồng vay ngày 17/6/2013 (Bút lục 51, 52), số tiền vay là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, lãi suất thỏa thuận là 1,5%/tháng (tức là 18%/năm, lãi suất theo thỏa thuận không vượt quá 20%/năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015), đang được thực hiện, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 2, khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

Lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 là 09%/năm, tức là 0,75%/tháng. Như vậy:

+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc trong hạn chưa trả từ ngày 17/6/2013 đến ngày 17/6/2014 là 12 tháng:

$200.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 18.000.000 \text{ đồng}.$

+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả từ ngày 18/6/2014 đến ngày 31/12/2016 là 30 tháng 12 ngày:

$200.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 30 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 45.180.000 \text{ đồng}.$

+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả từ ngày 01/01/2017 đến ngày 20/02/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là 37 tháng 19 ngày:

$200.000.000 \text{ đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \text{ (lãi suất do các bên thỏa thuận theo hợp đồng vay ngày 17/6/2013)} \times 37 \text{ tháng} 19 \text{ ngày} = 111.570.000 \text{ đồng}.$

Tổng tiền lãi phải trả theo hợp đồng vay ngày 17/6/2013 là:

$18.000.000 \text{ đồng} + 45.180.000 \text{ đồng} + 111.570.000 \text{ đồng} = 174.750.000 \text{ đồng}.$

Xét thấy: Hợp đồng vay ngày 12/01/2015 (Bút lục 291), số tiền vay 382.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 0,75%/tháng (tức là 9%/năm), thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, đang được thực hiện, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 2, khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

Lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 là 09%/năm, tức là 0,75%/tháng. Như vậy:

+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc trong hạn chưa trả từ ngày 12/01/2015 đến ngày 12/7/2015 là 06 tháng:

$382.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng} = 17.190.000 \text{ đồng}.$

+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả từ ngày 13/7/2015 đến ngày 31/12/2016 là 17 tháng 18 ngày:

$382.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 17 \text{ tháng} 18 \text{ ngày} = 49.220.700 \text{ đồng}.$   
+ Tiền lãi trên nợ lãi chưa trả từ ngày 13/01/2015 đến ngày 20/02/2020:  
 $17.190.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 60 \text{ tháng} 37 \text{ ngày} = 17.226.820 \text{ đồng}.$   
+ Tiền lãi, lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả từ ngày 01/01/2017 đến ngày 20/02/2020 là 37 tháng 19 ngày:  
 $382.000.000 \text{ đồng} \times 150\% \times 0,75\%/\text{tháng} \times 37 \text{ tháng} 19 \text{ ngày} = 159.824.025 \text{ đồng}.$   
Tổng tiền lãi phải trả theo hợp đồng vay ngày 12/01/2015 là:  
 $17.190.000 \text{ đồng} + 49.220.700 \text{ đồng} + 159.824.025 \text{ đồng} + 17.226.820 \text{ đồng}$   
 $= 243.461.545 \text{ đồng}.$

Như vậy tổng số tiền lãi của 02 hợp đồng vay nêu trên là:

$174.750.000 \text{ đồng} + 243.461.545 \text{ đồng} = 418.211.545 \text{ đồng}.$

Do đó, cần buộc anh Th có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền vốn vay và tiền lãi của 02 hợp đồng vay nêu trên tổng cộng là:

$200.000.000 \text{ đồng} + 382.000.000 \text{ đồng} + 418.211.545 \text{ đồng} = 1.000.211.545 \text{ đồng}.$

Án sơ thẩm đã xử buộc anh Th có nghĩa vụ trả cho bà H tổng cộng 937.849.500 đồng, trong đó gồm 355.849.500 đồng tiền lãi và 582.000.000 đồng tiền vốn là chưa phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; cần thiết sửa án sơ thẩm.

Phía bà H yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử phúc thẩm 20/08/2020 là không có căn cứ, cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong nội dung kháng cáo của Bản án sơ thẩm đã xử, do đó chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bà H và anh H1 – đại diện theo ủy quyền của bà H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H và anh Trương Công H1 – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng khi tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không triệu tập Văn phòng Công chứng Mê Kông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa 492 (qua đo đạc thực tế có diện tích 244,4m<sup>2</sup>, thửa mới số 147) tuân thủ theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là được công chứng số 002198, quyển số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 tại Văn phòng Công chứng Mê Kông. Ngoài ra, các bên đã thực hiện hoạt động đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gò Công T ngày 03/10/2013 (Bút lục 148) theo quy định tại Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về nội dung: Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 17/6/2013 (Bút lục 208) thể hiện: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 429, tờ bản đồ số 04, diện tích 328m<sup>2</sup> do ông Trần Quang B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy số 00012 QSDĐ do Ủy

ban nhân dân huyện Gò Công T cấp ngày 03/8/2001. Ông B thừa nhận ông đồng ý thế chấp thửa đất số 492 cho bà H để bảo đảm cho khoản nợ vay 200.000.000 đồng ngày 17/6/2013, ngoài ra không bảo đảm cho khoản vay nào khác (Bút lục 44), phù hợp với Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 17/6/2013 (Bút lục 50), hợp đồng trên đã được đăng ký thế chấp ngày 03/10/2013 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T. Như vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang B và bà Nguyễn Thị Diệu H đã thực hiện đúng theo qui định pháp luật, án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2013 giữa ông Trần Quang B và anh Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H thì trên phần đất thế chấp các con ông B gồm anh B1, anh H2 và anh V (con ông V1) đã cất nhà ở ổn định từ năm 1994, năm 1999 cho đến nay, nhưng việc lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lại không có ý kiến và không có sự đồng ý của anh B1, anh H2 và anh V. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H1 – đại diện theo ủy quyền của bà H cũng thừa nhận khi giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên thì bà H có đến xem hiện trạng phần đất thế chấp đã có nhà của anh H2, anh B1 và anh V (Bút lục 444).

Theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tại khoản 19 Điều 1 bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 của Nghị Định qui định: “Đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”.

Như vậy, khi anh Th không khả năng thi hành án, ông B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản thế chấp của mình và những người đang có tài sản gắn liền với đất thế chấp có nghĩa vụ thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất mà mình đang sử dụng cho bên thế chấp để thực hiện nghĩa vụ cho bên thứ ba.

Do đó, bà H, anh H1 - đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu anh B1, anh H2 và anh V tháo dỡ công trình xây dựng nhà trả lại quyền sử dụng đất đã thế chấp là không có cơ sở.

Theo Biên bản xác minh ngày 20/3/2018 (Bút lục 195) tại Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T thể hiện: Văn phòng Công chứng Mê Kông đã chấm dứt hoạt động theo Quyết định số 65/QĐ-STP ngày 29/7/2016 của Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 12/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thu hồi Quyết định cho phép thành lập Văn phòng Công chứng Mê Kông. Quyền và nghĩa vụ của

Văn phòng Công chứng Mê Kông cũng chấm dứt, không có cơ quan, tổ chức nào kế thừa. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Mê Kông vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H và anh H1 - đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng do không triệu tập, không đưa bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Huỳnh Hữu Ph tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không trưng cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cắm mốc vị trí đất giáp ranh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Trần Quang B được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy số 00012 QSDĐ, cấp ngày 03/8/2001 đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 04, diện tích 396m<sup>2</sup>.

Ngày 09/6/2003 ông Trần Quang B và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông B chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đất 68m<sup>2</sup> thuộc thửa 492 theo Hợp đồng số 211/CN được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T duyệt ngày 11/8/2004, được ghi chú “thửa 492 giảm 68m<sup>2</sup>” tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 204).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang B, anh Trần Quang Th và bà Nguyễn Thị Diệu H được ký kết vào ngày 17/6/2013; sau khi ông Trần Quang B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 17/6/2013 (Bút lục 208) thể hiện: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 429, tờ bản đồ số 04, diện tích 328m<sup>2</sup>, tức là đã trừ diện tích đất 68m<sup>2</sup> mà ông B đã chuyển nhượng cho bà Ngọc Đ.

Qua đo đạc thực tế, thửa 492 có diện tích 224,4m<sup>2</sup>, giảm 103,6m<sup>2</sup>. Tại Biên bản xác minh ngày 08/01/2020 (Bút lục 286) và Biên bản xác minh ngày 14/02/2020 (Bút lục 418) tại Ủy ban nhân dân xã Long B, huyện Gò Công T của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T thể hiện: Thửa đất số 429, tờ bản đồ số 04, diện tích 396m<sup>2</sup> do ông Trần Quang B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, ông B đã chuyển nhượng cho bà Ngọc Đ 68m<sup>2</sup>, nên còn lại 328m<sup>2</sup>; hiện nay do anh V, anh H2 và anh B1 trực tiếp quản lý sử dụng cất nhà ở ổn định từ năm 1994, năm 1999, không có tranh chấp ranh đất với ai, cũng không có ai lấn qua ranh đất. Ông Huỳnh Hữu Ph và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là hai người sử dụng đất giáp ranh với đất ông Trần Quang B không có tranh chấp ranh đất với ông B, anh V, anh H2 và anh B1. Ông B, anh V, anh H2 và anh B1 cũng không có tranh chấp ranh đất với bà Đ, ông Ph. Thửa 492, diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa mới là thửa số 147, giảm diện tích 103,6m<sup>2</sup> qua đo đạc thực tế theo bản đồ chính quy.

Bà H, anh H1 – đại diện theo ủy quyền của bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông B, anh V, anh B1 và anh H2 cố tình gian lận trong việc chỉ ranh để diện tích đất của ông B qua đo đạc thực tế giảm bất thường.

Do đó, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Huỳnh Hữu Ph không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án. Việc bà H, anh H1 – đại diện theo ủy quyền của

bà H yêu cầu đưa bà Ngọc Đ, ông Ph tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và làm rõ diện tích đất thế chấp bị giảm khi đo đạc thực tế là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H, anh Trương Công H1 – đại diện theo ủy quyền của bà H; sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Th có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền vốn vay và tiền lãi của 02 hợp đồng vay nêu trên tổng cộng là: 200.000.000 đồng + 382.000.000 đồng + 418.211.545 đồng = 1.000.211.545 đồng.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000đ ngày 17/06/2013 cần công nhận và nghĩa vụ thanh toán được thực hiện khi anh Th không khả năng thi hành án theo qui định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự, khoản 19 Điều 1 bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và phù hợp với nội dung Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, đối với đề nghị hủy một phần đối với Hợp đồng thế chấp đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên không hủy theo như đề nghị của Kiểm sát viên

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H được chấp nhận 01 phần, sửa 01 phần bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

+ Anh Th phải chịu án phí sơ thẩm (trên số tiền 1.000.211.545 đồng) như sau:

$36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (1.000.211.545 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 42.006.346 \text{ đồng}.$

+ Bà H phải chịu án phí sơ thẩm (trên số tiền 1.129.445.750 đồng - 1.000.211.545 đồng):

$129.234.205 \text{ đồng} \times 5\% = 6.461.710 \text{ đồng}$

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 317, 319, khoản 2 Điều 325, Điều 463, 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 2, khoản 2 Điều 4

của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 19 Điều 1 bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 68 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. 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; Luật thi hành án dân sự.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu H.

Buộc anh Trần Quang Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Diệu H số tiền vay theo hợp đồng vay ngày 17/06/2013 vốn là 200.000.000 đồng và lãi là 174.750.000 đồng, tổng cộng 374.750.000 đồng; Trả số tiền theo hợp đồng vay ngày 12/01/2015, vốn vay là 382.000.000 đồng và lãi là 243.461.545 đồng, tổng cộng 625.461.545 đồng. Cộng chung hai hợp đồng anh Trần Quang Th phải trả cho bà Nguyễn Thị Diệu H là 1.000.211.545 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H, số công chứng 002198, quyền số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 lập tại Văn Phòng Công chứng Mê Kông.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất diện tích 328m<sup>2</sup>, thửa 492, tờ bản đồ 4 (đo đạc thực tế diện tích 224,4m<sup>2</sup>, thửa mới số 147, tờ bản đồ số 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00012 QSDĐ ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho ông Trần Quang B, tọa lạc tại ấp Hòa P, xã Long B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang trong trường hợp anh Trần Quang Th không khả năng trả nợ theo hợp đồng vay ngày 17/06/2013 vốn là 200.000.000 đồng và lãi là 174.750.000 đồng. Tổng cộng là 374.750.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Trần Quốc B1, anh Trần Quang H2, anh Trần Quốc V về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất của bên thứ ba giữa ông Trần Quang B và Trần Quang Th với bà Nguyễn Thị Diệu H, số công chứng 002198, quyền số 06/TP/CC-SCC ngày 17/6/2013 lập tại Văn Phòng Công chứng Mê Kông .

### 3. Về án phí:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Th phải chịu 42.006.346 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H phải chịu 6.461.710 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.306.600 đồng theo biên lai thu số 39024 ngày 10/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, hoàn lại cho bà H 10.844.890 đồng.

Anh B1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39275 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

Anh H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39274 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

Anh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 39273 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công T, nên đã nộp xong án phí.

#### 3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Diệu H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016381 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 09 giờ 15 phút ngày 26 tháng 08 năm 2020 có mặt chi Nh, anh H1, anh Th, Luật sư D, Kiểm sát viên.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công T;
- THADS huyện Gò Công T;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



**Huỳnh Việt Trung**