

Bản án số: 455/2021/DS-PT

Ngày: 30 - 12 - 2021

V/v: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Lê Văn An

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2021/TLPT-
DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2756/2021/QĐ - PT
ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Ông Văn S, sinh năm 1938 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H:
Ông Trần Việt H1, sinh năm 1966 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư M, khóm X1, Phường X7, thành phố S, tỉnh Sóc
Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Diệp Thế H2, sinh năm 1976 (xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị Phụng H3, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường T, khóm X8, phường X3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lý S1 (vắng mặt)
2. Bà Ông Thị Mỹ T3 (vắng mặt)
3. Bà Ông Thị Thanh T4 (vắng mặt)
4. Bà Ông Thị Mỹ D1 (vắng mặt)
5. Bà Ông Thị Huyền T5 (vắng mặt)
6. Ông Liêu Si K (vắng mặt)
7. Cháu Liêu Thị Như Y (vắng mặt)
8. Cháu Liêu Anh T8 (vắng mặt)
9. Ông Thạch T9 (vắng mặt)
10. Cháu Thạch Thị Cẩm D3 (vắng mặt)
11. Cháu Thạch Tuấn P4 (vắng mặt)
12. Cháu Soeung Thị Thanh N3 (vắng mặt)
13. Cháu Soeung Thị Mai K3 (vắng mặt)
14. Ông Triệu S4 (vắng mặt)
15. Ông Triệu Kim T11 (vắng mặt)
16. Ông Triệu Trường A (vắng mặt)
17. Cháu Triệu Minh T14 (vắng mặt)
18. Bà Trịnh Thị Mỹ C5 (vắng mặt)
19. Ông Lý Hoài T15 (vắng mặt)
20. Bà Lý Thị Mỹ P6 (vắng mặt)
21. Ông Lâm Thanh T17 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

22. Ủy ban nhân dân huyện M5, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn M5, huyện M5, tỉnh Sóc Trăng.

23. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M5 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, ấp H, thị trấn M5, huyện M5, tỉnh Sóc Trăng.

24. Văn phòng Công chứng Trần Văn N9, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc Lộ X1, khóm X1, phường X7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

25. Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9, tỉnh Sóc Trăng (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: V, khóm X1, phường X8, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Việt H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14 -5 -2018 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 19-8-2019 nguyên đơn ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H có phần đất thuộc thửa số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M5, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 ngày 07-10-2008 cho bà Nguyễn Thị Kim H.

Trên thửa đất 866 nêu trên, ông S và bà H đã chuyển nhượng cho ông Lý S1 một nền nhà với chiều ngang 4 mét, chiều dài 30 mét và ông Sụng đã cất nhà ở kiên cố khoảng 20 năm nay. Bên cạnh đó, ông S và bà H còn tặng cho 03 người con gái là bà Ông Thị Mỹ T3, bà Ông Thị Thanh T4 và Ông Thị Mỹ D1 một phần đất với tổng diện tích khoảng 400m² và cũng đã cất nhà ở kiên cố khoảng 10 năm nay.

Vào năm 2017, ông S và bà H có vay của ông Diệp Thế H2 số tiền 150.000.000 đồng, khi vay tiền thì hai bên có lập hợp đồng cho vay tiền được Văn phòng Công chứng Trần Văn N9 công chứng ngày 13-3-2017, nhưng không xác định thời hạn và mức lãi suất vay, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 cho ông H2, lúc công chứng hợp đồng cho vay tiền còn có ông Nguyễn Thanh Sơn chứng kiến.

Tuy nhiên, lúc ký tên vào Hợp đồng cho vay tiền ngày 13-3-2017 do không để ý và cũng không xem lại dẫn đến ông S và bà H đã ký thêm vào Hợp đồng ủy quyền ngày 13-3-2017 để giao cho ông H2 được toàn quyền quyết định thửa đất số 866 mà không hay biết, nên trong Hợp đồng ủy quyền ngày 13-3-2017 không có ông Nguyễn Thanh Sơn chứng kiến. Tài sản gắn liền với thửa đất số 866 còn có căn nhà ở và tài sản khác của ông S và bà H trị giá khoảng 01 tỷ đồng nhưng Hợp đồng ủy quyền cũng không có đề cập đến. Căn nhà trên là căn nhà duy nhất để gia đình của ông S và bà H ở chung từ trước đến nay. Sau đó ông H2 tiếp tục lập thủ tục chuyển quyền thửa đất số 866 nêu trên cho bà Đỗ Thị Phụng H3.

Đến ngày 03-5-2018, ông H2 đến nhà yêu cầu ông S và bà H phải dọn đồ đạc trong nhà đi để trả nhà cho ông H2, vì ông H2 cho rằng căn nhà và đất đã sang bán cho ông H2 rồi thì ông S và bà H mới biết mình bị lừa dối ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13-3-2017.

Ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu Toà án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H với ông Diệp Thế H2 được Văn phòng Công chứng Trần Văn N9 công chứng ngày 13-3-2017.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Thế H2 với bà Đỗ Thị Phụng H3 được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9 công chứng ngày 26-3-2018.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 nêu trên liên quan phần Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M5, tỉnh Sóc Trăng chính lý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Phụng H3 vào ngày 02-5-2018.

Đến ngày 19-8-2019 nguyên đơn ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H với ông Diệp Thế H2 được Văn phòng Công chứng Trần Văn N9 công chứng ngày 13-3-2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Thế H2 với bà Đỗ Thị Phụng H3 được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9 công chứng ngày 26-3-2018.

Yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 nêu trên liên quan phần Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M5, tỉnh Sóc Trăng chính lý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Phụng H3 vào ngày 02-5-2018 và chính lý tặng cho bị đơn Diệp Thế H2 vào ngày 17-5-2018; đồng thời buộc ông Diệp Thế H2 trả lại giấy chứng nhận số AN 518088, ông S, bà H đồng ý trả lại số tiền vốn 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật nhưng khấu trừ số tiền lãi mà ông S và bà H đã trả cho ông H2 67.507.500 đồng.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Diệp Thế H2 trình bày:

Ngày 13-3-2017, ông Diệp Thế H2 có cho ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H vay số tiền 150.000.000 đồng, có lập hợp đồng vay tiền và công chứng hợp pháp. Theo nội dung hợp đồng thì tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay là thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298 m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại số 03, Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo việc trả nợ.

Tại văn bản ủy quyền nếu bên vay tiền không thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi trong vòng 03 tháng liên tiếp thì bên cho vay được quyền xử lý toàn bộ nhà đất thế chấp cho bên thứ ba để đảm bảo việc thu hồi nợ. Do ông S, bà H không thực hiện đúng thỏa thuận nên vào tháng 4/2018 ông H2 thực hiện thủ tục sang tên toàn bộ phần đất thế chấp cho bà Đỗ Thị Phụng H3 (là vợ ông H2). Đến tháng 5-2018 bà H3 đã tặng cho lại cho ông H2 toàn bộ thửa đất trên.

Ngày 13-8-2018 ông H2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ông Văn S, bà Nguyễn Thị Kim H di dời toàn bộ tài sản trên đất và bàn giao cho ông Diệp Thế H2 toàn bộ thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298 m² tọa lạc tại số 03, Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 01-4-2019 ông H2 có văn bản về việc thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án Tòa án giải quyết buộc ông S và bà H trả lại số tiền vốn và lãi gồm tiền vốn 150.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 15-5-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đủ tiền vốn và lãi, ông H2 đồng ý làm thủ tục chuyển trả diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 do Ủy ban nhân dân huyện M5 cấp cho ông S, bà H, phía ông S phải chịu các chi phí, lệ phí và thuế liên quan đến việc chuyển trả này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-4-2019 do Tòa án lập, ông H2 xin rút lại các yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 13-8-2018 và văn bản thay đổi yêu cầu phản tố ngày 01-4-2019.

Bị đơn bà Đỗ Thị Phụng H3: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H3 được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử, giấy triệu tập nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lý S1, bà Ông Thị Mỹ T3, bà Ông Thị Thanh T4, bà Ông Thị Mỹ D1, bà Ông Thị Huyền T5, ông Liêu Sĩ K, cháu Liêu Thị Như Y, cháu Liêu Anh T8, ông Thạch T9, cháu Thạch Thị Cẩm D3, cháu Thạch Tuấn P4, cháu Soeung Thị Thanh N3, cháu Soeung Thị Mai K3, ông Triệu S4, anh Triệu Kim T11, anh Triệu Trường A, cháu Triệu Minh T14, bà Trịnh Thị Mỹ C5, ông Lý Hoài T15, bà Lý Thị Mỹ P6, ông Lâm Thanh T17: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan nêu trên được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử và giấy triệu tập nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn N9: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử và giấy triệu tập nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thanh D9: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử và giấy triệu tập nhưng Văn phòng công chứng Trần Thanh D9 vắng mặt và có ý kiến phản hồi như sau: Tại Văn bản số 43/VPCC ngày 05-9-2020 về việc xin vắng mặt phiên tòa sơ thẩm Văn phòng công chứng Trần Thanh D9 xác định: Văn phòng công chứng Trần Thanh D9 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 865 quyền số 01 ngày 26-3-2018 có bên chuyển nhượng là ông Diệp Thế H2 (đại diện theo ủy quyền số 881 quyền 07 do Văn phòng công chứng Trần Văn N9 chứng nhận ngày 13-3-2017) và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Phụng H3; và Hợp đồng tặng cho số 1382 quyền 01 ngày 03-5-2018 có bên tặng cho là bà Đỗ Thị Phụng H3 và bên nhận tặng cho là ông Diệp Thế H2. Tất cả các hợp đồng công chứng trên được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9 công chứng đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 43/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của

Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H.

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H với ông Diệp Thế H2 được Văn phòng Công chứng Trần Văn N9 công chứng ngày 13-3-2017 là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Thế H2 với bà Đỗ Thị Phụng H3 được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9 công chứng ngày 26-3-2018 là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị Phụng H3 và bên nhận tặng cho là ông Diệp Thế H2 được Văn phòng công chứng Trần Thanh D9 công chứng ngày 03-5-2018 (vào sổ công chứng số 1382 quyển 01) là vô hiệu.

4. Buộc ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Diệp Thế H2 số tiền 233.407.500 đồng (trong đó vốn 150.000.000 đồng; lãi là 83.407.500 đồng).

Kể từ ngày ông H2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông S, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà ông S, bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Buộc ông Diệp Thế H2 và bà Đỗ Thị Phụng H3 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 đối với thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M5, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Kim H cấp ngày 07-10-2008, đã chỉnh lý sang tên ông Diệp Thế H2 ngày 13-5-2018.

6. Việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả tiền được thực hiện đồng thời.

7. Nguyên đơn được quyền liên hệ Cơ quan chức năng để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 đối với thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định pháp luật. Chi phí liên quan đến việc chỉnh lý từ tên ông Diệp Thế H2 sang tên bà Nguyễn Thị Kim H do ông Diệp Thế H2 chịu.

8. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M5, các cơ quan chức năng căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để giải quyết điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 đối với thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Ông Văn S, bà Nguyễn Thị Kim H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số

AN 518088 đối với thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298 m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng liên quan phần Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M5, tỉnh Sóc Trăng chính lý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Phụng H3 vào ngày 02-5-2018 và chính lý tặng cho bị đơn Diệp Thế H2 vào ngày 17-5-2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-10-2020 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Việt H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính khấu trừ thêm cho nguyên đơn về khoản tiền lãi 45.007.500 đồng (67.507.000 đồng – 22.500.000 đồng) mà nguyên đơn đã trả cho ông H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có kháng cáo, kháng cáo trong hạn nên hợp lệ.

Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Ngày 13-3-2017 vợ chồng ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H có lập hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng của ông Diệp Thế H2, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 ngày 07-10-2008 do Ủy ban nhân dân huyện M5 cấp cho bà H. Ngày 03-5-2018, ông H2 yêu cầu ông S, bà H phải giao căn nhà và đất thuộc thửa 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298m² tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện hợp đồng. ông S, bà H cho rằng đã bị lừa dối khi ký hợp đồng ngày 13-3-2017 nên khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H với ông Diệp Thế H2 được Văn phòng Công chứng Trần Văn N9 công chứng ngày 13-3-2017

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Thế H2 với bà Đỗ Thị Phụng H3 được Văn phòng Công chứng Trần Thanh D9 công chứng ngày 26-3-2018.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 nêu trên liên quan phần Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M5, tỉnh Sóc Trăng chính lý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Phụng H3 vào ngày 02-5-2018 và chính lý tặng cho bị đơn Diệp Thế H2 vào ngày 17-5-2018;

- Buộc ông Diệp Thế H2 trả lại giấy chứng nhận số AN 518088, ông S, bà H đồng ý trả lại số tiền vốn 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật nhưng khấu trừ số tiền lãi mà ông S và bà H đã trả cho ông H2 67.507.500 đồng.

Bị đơn ông Diệp Thế H2 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc có lập hợp đồng vay tiền ngày 13-3-2017. Theo nội dung hợp đồng thì tài sản thế chấp là thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298 m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại số 03, Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nếu trong 03 tháng liên tiếp mà bên vay không trả tiền lãi thì bên cho vay có quyền xử lý tài sản thế chấp. Do ông S, bà H không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông H2 xử lý tài sản thế chấp. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H2 có yêu cầu phản tố và thay đổi yêu cầu phản tố, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 18-4-2019 ông H2 đã xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 13-8-2018 và ngày 01-4-2019 ông H2 có đơn phản tố và đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án Tòa án giải quyết buộc ông S và bà H trả lại số tiền vốn và lãi gồm tiền vốn 150.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 15-5-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận đủ tiền vốn và lãi, ông H2 đồng ý làm thủ tục chuyển trả diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 518088 do Ủy ban nhân dân huyện M5 cấp cho ông S, bà H, phía ông S phải chịu các chi phí, lệ phí và thuế liên quan đến việc chuyển trả này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-4-2019 do Tòa án lập, ông H2 xin rút lại các yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 13-8-2018 và văn bản thay đổi yêu

cầu phản tố ngày 01-4-2019. Tại Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 18-9-2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu liên quan đến số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất, để tách thành vụ án khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền trong vụ án này. Cụ thể bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền vay và lãi suất theo quy định pháp luật.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố, đã đóng tam ứng án phí đối với yêu cầu phản tố. Mặc dù, trước phiên tòa sơ thẩm ông H2 có ý kiến xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay trong vụ án này là không vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu. Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét, giải quyết hợp đồng vay tiền ngày 13-3-2017 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.2] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 13-3-2017 hai bên có lập hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng, không có thời hạn, thời gian vay tính từ ngày 09-3-2017, lãi suất do các bên thỏa thuận, tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 866, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.298 m², tọa lạc tại Ấp C xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. ông S, bà H không thực hiện việc trả lãi cho ông H2 theo đúng thỏa thuận. Do vậy, yêu cầu của ông H2 về việc buộc nguyên đơn trả số tiền gốc 150.000.000 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 13-3-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[3.3] Về lãi: Theo nội dung hợp đồng vay ngày 13-3-2017 thì lãi suất do các bên thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn có đóng lãi cho bị đơn 7.500.000 đồng/tháng tương ứng với mức lãi suất 5%/tháng. ông H2 cũng xác định mức lãi suất thỏa thuận vay thực tế là 5%/tháng (tương ứng 60%/năm). Mức lãi suất này là cao hơn so với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Căn cứ quy định Bộ luật Dân sự thì lãi suất cho vay trong trường hợp này được xác định là 20%/năm.

Theo đó, số tiền mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn là: $((150.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \times 3,5 \text{ năm} = 105.000.000 \text{ đồng}) + (150.000.000 \text{ đ} \times 0,055\%/ngày \times 11 \text{ ngày} = 907.500 \text{ đồng})) = 105.907.500 \text{ đồng}$, khấu trừ số tiền lãi bị đơn Hải đã nhận từ nguyên đơn là 22.500.000 đồng thì nguyên đơn phải trả lãi số tiền là 83.407.500 đồng, tổng cộng tiền vốn và lãi là 233.407.500 đồng.

[3.4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng đã trả cho bị đơn số tiền lãi là 67.507.500 đồng. Chứng cứ chứng minh là nội dung ghi chép tại quyển sổ do phía nguyên đơn cung cấp (BL 868). Xét, ông H2 chỉ thừa nhận số tiền lãi đã nhận thực tế là 22.500.000 đồng, còn số tiền 67.507.500 đồng trong sổ là số tiền bà H yêu cầu ông tính và ghi lại cho bà H biết. Nội dung quyển sổ không thể hiện ông H2 có nhận số tiền 67.507.500 đồng. Ngoài quyển sổ này thì nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn chỉ trả số tiền lãi 22.500.000 đồng là có căn cứ.

[3.5] Những nội dung còn lại của bản án sơ thẩm thì sau khi xét xử sơ thẩm không có yêu cầu kháng cáo, kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí: Ông Ông Văn S, bà Nguyễn Thị Kim H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 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 lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Việt H1 (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn); Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 24-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 37, Điều 92, Điều 95; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 124; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Diệp Thế H2 số tiền 233.407.500 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn, năm trăm đồng), trong đó vốn là 150.000.000 đồng; lãi là 83.407.500 đồng.

Kể từ ngày ông H2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông S, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà ông S, bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ông Văn S và bà Nguyễn Thị Kim H được miễn.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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, 7b và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- NĐ (2);
- BD (2);
- NLQ (24);
- Lưu (10) 43b (Án39).

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

Trần Văn Mười