TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 794/2023/DS-PT
Ngày: 27-11-2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

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 Lê Văn An

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – 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: Ông Hà Văn Hừng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 345/2023/TLPT- DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2887/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thụy Thiên H, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà B, khóm B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1980, địa chỉ: số nhà A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 22/6/2016 – có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Minh N, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: ấp T, xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Mạnh T1, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, Bùi Trọng N1, tổ D, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và bà Đinh Thị Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022 – bà D có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T1 có mặt).

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

1. Bà Đinh Thị Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. Bà Trần Thị Xuân O, sinh năm 1978;

3. Bà Trần Thị Diễm M1, sinh năm 1980;

4. Ông Trần Minh Quang V, sinh năm 1980;

5. Ông Trần Quang T2, sinh năm 1981;

6. Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Xuân O*, bà* Trần Thị Diễm M1, *ông* Trần Minh Q V *và ông* Trần Quang T2*:* Ông Hà Mạnh T1, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, Bùi Trọng N1, tổ D, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và bà Đinh Thị Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022 – bà D có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T1 có mặt).

7. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), tỉnh Bình Dương; địa chỉ: thửa E, lô A, khu dân cư - Thương mại U, đường số A, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Mỹ T3, sinh năm 1985 - Trưởng văn phòng (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H *trình bày:* Bà Trần Thụy Thiên H khởi kiện vợ chồng ông Trần Minh N và bà Nguyễn Thị M để yêu cầu trả lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 23/5/2014; trường hợp vợ chồng ông N, bà M không trả tiền vay thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để trả nợ là quyền sử dụng đất có diện tích 1.783m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01518 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Minh N ngày 14/7/2008.

Bà H trình bày là giữa bà với vợ chồng ông N, bà M có mối quan hệ quen biết. Ngày 23/5/2014, tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C), bà H với vợ chồng ông N, bà M ký Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm, được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng thì vợ chồng ông N, bà M vay của bà H số tiền 2.000.000.000 đồng không lãi suất trong thời hạn 06 tháng; đồng thời thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 1.783m^2 (thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13 có diện tích đất ở: 300m^2; diện tích đất trồng cây lâu năm: 1.483m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Minh N ngày 14/7/2008.

Ông N và bà M ký nhận số tiền vay 2.000.000.000 đồng vào ngày 23/5/2014. Sau khi ký hợp đồng, giao tiền, bà H nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và đăng ký thế chấp cho bà Trần Thụy Thiên H vào ngày 29/7/2014. Từ khi ký hợp đồng vay, nhận tiền vay cho đến nay, ông N và bà M chưa trả tiền gốc, tiền lãi cho bà H. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi suất cho bà H; yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

Quá trình tố tụng từ năm 2016 đến khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2021/DS-PT ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn rút đối với yêu cầu trả lãi và rút yêu cầu xử xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, sau khi vụ án bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án thì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H là ông Trần Thanh T xác định không rút yêu cầu tính lãi và xử lý tài sản bảo đảm, nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 22/11/2014 đến ngày 22/02/2023 với mức lãi suất 10%/năm với số tiền là 1.650.000.000 đồng và xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 3.650.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Minh N *và bà* Nguyễn Thị M *trình bày:*

Ngày 23/5/2014, vợ chồng ông N, bà M có cho bà Đinh Thị Thanh D (là con dâu của thông gia ông N) mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 14/7/2008 cho ông Trần Minh N (thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13 với diện tích 1.783m^2); lý do là bà D nói có khó khăn nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 06 tháng sẽ trả lại. Khi cho mượn thì bà D có viết "Giấy mượn tiền" ngày 23/5/2014 với nội dung: bà D mượn vợ chồng ông N, bà M số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn là 06 tháng.

Cùng ngày 23/5/2014, bà D chở ông N, bà M đến Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) để chứng thực "Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm" cho bà H; vợ chồng ông N, bà M ký hợp đồng tại văn phòng công chứng và ký giấy nhận tiền ghi "Biên Hòa ngày 23/5/2014" với số tiền 2.000.000.000 đồng nhận của bà H, nhưng thực tế ký tại Văn phòng C2; vợ chồng ông N, bà M không nhận số tiền 2.000.000.000 đồng của bà H.

Ông N, bà M chỉ cho bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký giấy tờ, hợp đồng theo yêu cầu của bà D; không có vay mượn tiền của bà H nên không đồng ý trả tiền cho bà H.

Ông N, bà M có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) bị vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thiên H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461257 số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 14/7/2008 cho ông Trần Minh N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Đinh Thị Thanh D *trình bày:*

Bà D và bà H1 có mối quan hệ là bạn bè. Khoảng năm 2013 - 2014, bà D có vay của bà H1 số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Bà H1 yêu cầu bà D "cần phải có gì đó để làm tin". Sau đó, bà D có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và bà M giao cho bà H1 để làm tin. Bà H1 yêu cầu bà D viết giấy là bà D có nhận của ông N, bà M số tiền 2.000.000.000 đồng, đồng thời bà D cũng viết thêm một giấy với nội dung là ông N và bà M có nhận của bà H1 số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế ngày 23/5/2014, bà D không nhận tiền của ông N và ông N cũng không nhận tiền của bà H1. Số tiền 2.000.000.000 đồng là do bà D vay của bà H1 nhiều lần trước đó.

Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014 do bà H1 và vợ chồng ông N, bà M ký tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C). Sau khi ký hợp đồng vay tiền thì bà H1 yêu cầu bà D viết Giấy nhận tiền đề ngày 23/5/2014 để ông N, bà M ký vào; việc ký kết văn bản này được thực hiện tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C). Bà D ghi "Biên Hòa" vì bà D sinh sống và làm ăn ở B; các giấy tờ bà D đều ghi ở B nên khi viết giấy nhận tiền cũng viết nhầm thành "Biên Hòa ngày 23/5/2014".

Bà D xác định chính bà là người vay tiền của bà H1, còn vợ chồng ông N, bà M không có liên quan gì đến việc vay mượn giữa bà D với bà H1; bà D đồng ý trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà H1 nhưng do khó khăn nên chưa có tiền trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân O, *bà* Trần Thị Diễm M1, *ông* Trần Minh Quang V, *ông* Trần Quang T2 *và bà* Trần Thị Ngọc L *thống nhất trình bày*:

Các ông, bà là con ruột của bị đơn ông N, bà M; thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn ông N, bà M. Tài sản bảo đảm có nguồn gốc của ông bà ngoại của ông N để lại. Khi đăng ký quyền sử dụng đất thì gia đình để cho ông N đi đăng ký vào năm 2008. Căn nhà trên đất và các tài sản khác (chuồng heo, chuồng dê, khu vườn lan) đều là công sức đóng góp của các ông bà. Ông N, bà M không nhận số tiền 2.000.000.000 đồng từ bà H1, việc ông N, bà M thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình không trao đổi và được sự đồng ý của các ông, bà nên các ông, bà có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) do hợp đồng trên giả tạo, chủ thể thế chấp không bảo đảm theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 *(nay là* Văn phòng C*) trình bày:*

Ngày 23/5/2014, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng vay tiền có tài sản đảm bảo được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD của bà Trần Thụy Thiên H với ông Trần Văn N2, bà Trương Thị M2. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu hai bên; bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; giấy khai sinh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện giao dịch, các bên có đủ năng lực hành vi

dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch. Do đó, Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, giải thích rõ toàn bộ nội dung, hậu quả pháp lý hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm cho hai bên cùng nghe, sau đó các bên đọc lại. Sau khi đọc và nghe Công chứng viên giải thích hợp đồng, các bên hiểu rõ và cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật khi xảy ra tranh chấp, đồng ý nội dung của hợp đồng và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đã nhận thấy Công chứng viên đã công chứng hợp đồng đúng theo quy định của Luật Công chứng và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 3 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 342, 427, 471, 474; 476, 478, 712, 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 218, 318, 325 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H đối với bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" như sau:

1.1. Buộc bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H số tiền 3.603.277.766 đồng (ba tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), nợ lãi là 1.603.277.766 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng N3 *công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H về việc buộc bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi 46.722.234 đồng (bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm ba mươi bốn đồng).

1.3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H được quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo hình thức thỏa thuận tại Điều 11 của Hợp đồng vay tiền có đảm bảo được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng số 1874,

quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014 giữa bà Trần Thụy Thiên H với ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.730m^2 (đã trừ diện tích mộ 13,4m^2) thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01518 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Minh N ngày 14/7/2008. Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L. Giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) là vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thiên H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461257, số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 14/7/2008 cho ông Trần Minh N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 24/4/2023, bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền ông Hà Mạnh T1 và bà Đinh Thị Thanh D có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận khởi kiện của Nguyên đơn bà H1, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong phần tranh luận:

Đại diện của bị đơn ông Hà Mạnh T1 *trình bày:* Việc này có sự mâu thuẫn, giấy nhận tiền các bên thừa nhận là ở văn phòng công chứng nhưng Văn phòng công chứng lại trình bày không có việc giao nhận tiền này trong phạm vi văn phòng. Vậy, không có chứng cứ nào về việc nguyên đơn đã giao số tiền 02 tỷ đồng cho bị đơn. Ông N, bà M kí hợp đồng là do nhầm lẫn, mà bản chất giao dịch là của bà D với bà H1. Do vậy, đây là giao dịch giả cách. Ngoài ra, phần lãi suất cũng cần phải xem xét lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện của nguyên đơn ông Trần Thanh T *trình bày:* Việc giao nhận tiền đã được các bên thừa nhận. Phần trình bày của phía bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào mới; Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đinh Thị Thanh D **và Văn phòng công chứng** Trần Hữu Đ **có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.**

[2] Về nội dung vụ án: ngày 22/4/2016, bà H1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu bị đơn ông N, bà M trả lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng và lãi suất chậm trả; đồng thời xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461257, số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Minh N ngày 14/7/2008 đã được vợ chồng ông N, bà M ký thế chấp theo Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm ngày 23/5/2014 được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C).

[3] Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bị đơn không có nhận tiền và có yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) là vô hiệu do không có thật. Buộc bà Trần Thị Thiên H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461257, số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 14/7/2008 cho ông Trần Minh N. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) là vô hiệu.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất ngày 23/5/2014, vợ chồng ông N, bà M có ký hợp đồng vay tiền của bà H1 với số tiền 2.000.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13 với diện tích 1.783m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông N ngày 14/7/2008. Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014. Đồng thời, vợ chồng ông N, bà M có ký biên nhận đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng của bà H1 ngày 23/5/2014. Tuy

nhiên, Ông N, bà M và Người đại diện hợp pháp của ông N, bà M không thừa nhận ông N, bà M vay tiền của bà H1 mà chỉ cho bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế bị đơn ông N, bà M không nhận tiền của bà H1.

[5] Bà D đưa ra chứng cứ là "Giấy mượn tiền" ngày 23/5/2014 với nội dung bà D mượn vợ chồng ông N, bà M số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng và cho rằng số tiền 2.000.000.000 đồng, chính bà D là người vay của bà H1, không phải vợ chồng ông N, bà M vay. Đồng thời, bà D cung cấp bản phôtô các giao dịch chuyển khoản với các số tiền không liên quan đến số tiền 2.000.000.000 đồng để chứng minh bà D là người có quan hệ vay mượn với bà H1, không phải ông N, bà M.

[6] Xét chứng cứ do bà H1 cung cấp là có cơ sở; ngoài lời khai và chứng cứ vay tiền giữa bà D với ông N, bà M thì ông N, bà M và bà D không có chứng cứ nào khác để phủ nhận chứng cứ mà bà H1 đưa ra; Ông N, bà M không chứng minh được mình bị ép buộc hay có sự gian dối từ phía bà H1 để vợ chồng ông N, bà M ký các hợp đồng trên. Đối với các bản phôtô các giao dịch chuyển khoản với các số tiền không liên quan đến số tiền 2.000.000.000 đồng. Do vậy, căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng vay tiền thì ông N, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn cho rằng hợp đồng vay tiền là giả tạo nên vô hiệu và buộc bà H1 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[7] Về yêu cầu tính lãi chậm thanh toán:

[7.1] Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 10%/năm x thời gian chậm thanh toán 08 năm 03 tháng (từ ngày 22/11/2014 đến ngày 22/02/2023) với số tiền 1.650.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu để đình chỉ xét xử đối với phần lãi vì cho rằng thời hiệu đã hết nên nguyên đơn không có quyền yêu cầu tính lãi.

[7.2] Xét thấy, theo hồ sơ thể hiện ngày 22/4/2016, nguyên đơn bà H1 đã nộp đơn khởi kiện ông N, bà M yêu cầu trả số tiền nợ gốc và nợ lãi, căn cứ vào quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn nên người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ.

[7.3] Hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào ngày 23/5/2014, có kỳ hạn 06 tháng, không có thỏa thuận lãi suất. Căn cứ hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì trong trường hợp này lãi suất từ ngày ông N, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngày 24/11/2014 đến ngày 01/01/2017 được áp dụng theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; từ ngày 02/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm được tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Xét Tòa cấp sơ thẩm xác định thời hiệu và thời gian chậm thanh toán để tính lãi suất số tiền Tổng cộng 1.603.277.766 đồng và buộc vợ chồng ông N, bà M phải thanh toán cho bà H1 là có căn cứ.

[8] Về yêu cầu phát mãi tài sản: Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"Trong trường hợp chỉ 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 giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*". Theo đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, cần vận dụng khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Dân sự là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu nhà trên đất là ông N, bà M, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L là đúng quy định của pháp luật.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Mạnh T1 và bà Đinh Thị Thanh D kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu nào khác nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập và lời trình bày của các đương sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên là có căn cứ chấp nhận.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Minh N và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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.

[12] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Mạnh T1 và bà Đinh Thị Thanh D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ các Điều 342, 427, 471, 474; 476, 478, 712, 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ các Điều 218, 318, 325 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H đối với bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* như sau:

1.1. Buộc bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H số tiền 3.603.277.766 đồng (ba tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), nợ lãi là 1.603.277.766 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ ba triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng N3 *công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H về việc buộc bị đơn ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi 46.722.234 đồng (bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn hai trăm ba mươi bốn đồng).

1.3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn bà Trần Thụy Thiên H được quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo hình thức thỏa thuận tại Điều 11 của Hợp đồng vay tiền có đảm bảo được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2014 giữa bà Trần Thụy Thiên H với ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.730m^2 (đã trừ diện tích mộ 13,4m^2) thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã B, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01518 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trần Minh N ngày 14/7/2008. Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L. Giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh N, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng

C) là vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Thiên H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 461257, số vào sổ H01518 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 14/7/2008 cho ông Trần Minh N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Xuân O, bà Trần Thị Diễm M1, ông Trần Minh Quang V, ông Trần Quang T2 và bà Trần Thị Ngọc L về việc tuyên Hợp đồng vay tiền có tài sản bảo đảm được công chứng số 1874, quyển số 03/2014-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N và bà M được miễn.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Mười **Nguyễn Thị Thúy Hòa** **Lê Văn An**