TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 435/2024/DS-PT
Ngày: 26/9/2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số: 186/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Việt N**, sinh năm: 1967. (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường C, P. H, Q. N, TP ..

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1972. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số D B, P. A, Q. N, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông **Nguyễn Huy K**, sinh năm 1987. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2023).* (Có mặt).

Địa chỉ: A T, P. H, Q. N, TP ..

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng C**. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C N, P. A, Q. N, TP ..

4. Người làm chứng:

4.1 Ông **Bùi Văn T1**, sinh năm: 1971. (Có yêu cầu vắng mặt).

4.2 Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1980. (Có yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A N, P. A, Q. N, TP ..

4.3 Bà **Trần Thị T2**, sinh năm: 1980. (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Số H N, P. A, Q. B, TP ..

5. Người kháng cáo:

5.1 Ông **Võ Việt N** là nguyên đơn.

5.2 Bà **Nguyễn Thị T** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ông N và đại diện ông N – bà Trần Ngọc H1 trình bày tại giai đoạn sơ thẩm như sau:***

Nguyên đơn ông Võ Việt N và bị đơn bà Nguyễn Thị T có làm ăn với nhau, trong quá trình làm ăn với bà T thì ông N có vay của bà T số tiền 1.500.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng. Sau đó, bà T buộc ông N phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay nêu trên cho bà T. Nên ngày 14/01/2022 ông N và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là:

+ Phần đất diện tích đất: 132.5m^2, thửa đất số 433, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại đường C, phường H, quận N, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 706155, số vào sổ cấp GCN: CH02169 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/6/2011 và chỉnh lý bổ sung ngày 21/4/2015.

+ Phần đất diện tích đất: 297m^2, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại đường C, P. H, quận N, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 131384, số vào sổ cấp GCN: 00326 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 11/6/1997 và chỉnh lý bổ sung ngày 03/6/2015 với giá trị hợp đồng là 1.500.000.000 đồng tại Văn phòng C do công chứng viên Nguyễn Giang Đ công chứng ngày 14/01/2022.

Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng trên thì hai bên không thực hiện việc thanh toán tiền và việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/01/2022 chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền vay trước đó mà ông N đã vay của bà T.

Sau đó đến ngày 29/6/2022 bà T lại yêu cầu ông N phải ký thêm Hợp đồng ủy quyền cũng nhằm bảo đảm cho khoản vay nêu trên, nên ngày 30/6/2022 ông có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T với nội dung là bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp vay vốn Ngân hàng (kể cả phụ lục, sửa đổi bổ sung, hủy bỏ hợp đồng) đối với tài sản là:

+ Phần đất diện tích đất 369.8m^2, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Quốc lộ I, phường T, Q. B, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419623, số vào sổ cấp GCN: CH03735 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015.

+ Phần đất diện tích đất 299.7m^2, thửa đất số 524, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Quốc lộ I, phường T, Q. B, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419622, số vào sổ cấp GCN: CH 03734 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015.

+ Phần đất diện tích đất 677.4m^2, thửa đất số 488, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Quốc lộ I, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 704329, số vào sổ cấp GCN: CH01371 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/7/2011, chỉnh lý biến động ngày 16/11/2021 và chỉnh lý sau cùng ngày 14/01/2022 tại Văn phòng C do Công chứng viên Nguyễn Giang Đ công chứng ngày 30/6/2022.

Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền nêu trên chỉ nhằm để bảo đảm khoản vay 1.500.000.000 đồng mà ông N đã vay trước đó của bà T.

Ngày 14/5/2023 ông N và bà T có ký với nhau Giấy cam kết trả nợ ngày 14/5/2023, với nội dung là việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/01/2022 và hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2022 chỉ là để nhằm bảo đảm cho khoản vay 1.500.000.000 đồng mà ông đã vay trước đó của bà T.

Nay ông N có nhu cầu muốn trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T nhưng bà T không đồng ý.

Vì vậy, ông Võ Việt N làm đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2022 và hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2022 giữa ông N và bà T

- Yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 706155, số vào sổ cấp

GCNQSDĐ: CH02169 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/6/2011 và chỉnh lý bổ sung ngày 21/04/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 131384, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00326 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 11/6/1997 và chỉnh lý bổ sung ngày 03/6/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419623, số vào sổ cấp GCN: CH03735 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 419622, số vào sổ cấp GCN: CH03734 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 05/6/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 704329, số vào sổ cấp GCN: CH01371 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 11/7/2011, chỉnh lý biến động ngày 16/11/2021 và chỉnh lý sau cùng ngày 14/01/2022 cho ông.

+ Ông N đồng ý trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông đã vay của bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà T: nguyên đơn ông N không thống nhất yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của bị đơn bà T. Do ông N chỉ vay của bà T số tiền 1.500.000.000 đồng, ông N không thừa nhận việc bà T cho ông N mượn số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng nên không đồng ý yêu cầu phản tố bổ sung của bà T về việc yêu cầu ông N trả số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng. Vì ông N không vay số tiền này của bà T. Ông N đồng ý trả số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T, yêu cầu bà T trả lại 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không đồng ý trả lãi cho bà T với mức lãi suất là 20%/năm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính trên khoản nợ gốc 8.000.000.000 đồng từ ngày 30/6/2022 cho đến khi thanh toán dứt điểm toàn bộ khoản nợ nêu trên. Không đồng ý đối với yêu cầu của bà T về việc trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi thì bà T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp nêu trên và được quyền ưu tiên thanh toán để được đảm bảo cho các khoản vay.

Ông N có cung cấp bổ sung USB ghi âm và bản giải trình ghi âm thể hiện nội dung trong USB gồm 01 file ngày 12/01/2023 và 03 file ngày 14/01/2023. Nội dung trên thể hiện ông N chỉ mượn của bà T số tiền 1.500.000.000 đồng.

Đối với lời trình bày của ông N tại biên bản hoà giải ngày 11/3/2024: Ông

N giờ lúc nhớ lúc quên nên trình bày không nhớ rõ chính xác quá trình mượn tiền của bà T. Bà H1 xin trình bày lại là những gì ông N trình bày là không chính xác. Đại diện nguyên đơn không thừa nhận tờ cam kết ngày 15/5/2023, nội dung trong file ghi âm bị đơn cung cấp cũng không thể hiện rõ phải của ông N hay không. Còn hình ảnh trong camera không thể hiện rõ phải ông N hay không nên không thừa nhận số tiền nợ như bị đơn yêu cầu. Bà T không yêu cầu giám định giọng nói trong đoạn ghi âm và hình ảnh trong camera ghi hình có phải là của ông N hay không.

**** Theo đơn phản tố và đơn phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện theo ủy quyền của bà T - ông Trần Văn Á trình bày tại giai đoạn sơ thẩm như sau:*** Ông N có vay bà T số tiền 10.915.000.000 đồng (nợ gốc). Để đảm bảo khoản vay ông N có thế chấp 05 thửa đất thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2022 tại Văn phòng Công chứng 24H đối với 02 thửa: Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 20, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 2 cùng tọa lạc tại đường C, P. H, Q. N, TP ..

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 30/06/2022 tại Văn phòng C đối với 03 thửa: Thửa đất số 523, thửa 524, thửa 488 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Quốc lộ I, phường T, Q. B, TP ..

Bà T đã giao và ông N đã nhận đủ tiền. Vào lúc 18 giờ 09 phút ngày 14/5/2023 ông N có gọi điện cho bà T. Ông N hứa hẹn sau khi ngân hàng giải ngân cho công ty ông N sẽ trả liền cho bà 5.000.000.000 đồng. Và hai tuần sau đó mới giải ngân tiếp thêm 5.000.000.000 đồng nữa "Một lượt giải quyết mười mấy tỷ không được rồi. Do rút tiền trong công ty nên phải hợp thức hóa qua kế toán". "Mình sẽ làm cái giấy Biên bản trả nợ,…Kiểu như cam kết trả nợ cho chị. Trong vòng 02 tuần trả nợ tiếp cho chị". Vì vậy, ông N có làm "Cam kết trả nợ" ngày 15/5/2023. Nội dung cụ thể: Ông N xác nhận có nợ bà 10.915.000.000 đồng đến ngày 30/5/2023 sẽ trả đủ. Nếu không thực hiện đúng cam kết thì bà có quyền sang tên các thửa đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền. Số tiền còn dư sau khi trừ nợ thì bà sẽ hoàn trả lại cho ông N. Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, thấy được ông N cho rằng chỉ mượn bà T 1.500.000.000 đồng khiến bà T vô cùng bức xúc. Với 05 thửa đất giá trị cao, ông N đã thế chấp cho bà T với số tiền vô cùng lớn. Khi cho mượn tiền xong thì ông N kéo dài không trả và hiện tại lại khởi kiện nhằm chiếm đoạt số tiền 9.415.000.000 đồng mà ông N còn thiếu bà T.

Vì vậy, bà T phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N trả lại cho bà T số tiền 11.036.200.000 đồng, trong đó có nợ gốc là 10.915.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả (10%/năm) tạm tính từ 30/5/2023 đến nay là 40 ngày là 121.200.000 đồng. Bà T sẽ giao trả lại Quyền sử dụng đất mà ông N đã chuyển nhượng và ủy quyền cho bà T.

Tuy nhiên, sau đó bà T có đơn phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số nợ gốc từ giao dịch vay mượn và thế chấp tài sản là 8.000.000.000 đồng.

+ Buộc ông N có nghĩa vụ trả khoản tiền lãi với mức lãi suất là 20%/năm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính trên khoản nợ gốc 8.000.000.000 đồng từ ngày 30/6/2022 cho đến khi thanh toán dứt điểm toàn bộ khoản nợ nêu trên. Tạm tính đến ngày phản tố 21/12/2023 (18 tháng) với số tiền lãi ước tính là 2.300.000.000 đồng và lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 1.666%/tháng trên tổng số nợ gốc còn phải thanh toán.

+ Tài sản để ông N đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà T là: 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nguyên đơn đã trình bày. Trong trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi thì bà T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp nêu trên và được quyền ưu tiên thanh toán để được đảm bảo cho các khoản vay.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N :* Bị đơn bà T không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N. Vì nguyên đơn ông N đã mượn của bị đơn bà T số tiền 8.000.000.000 đồng nợ gốc và còn nợ số tiền lãi như nội dung phản tố và phản tố bổ sung. Hiện nay các giấy đất bản chính do bị đơn bà T đang giữ, không thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho ai và vẫn đang đứng tên nguyên đơn ông N . Trong trường hợp nguyên đơn ông N trả cho bị đơn bà T đủ số tiền nợ gốc và lãi như nội dung đơn phản tố bổ sung thì bị đơn bà T đồng ý trả lại 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho nguyên đơn ông N và đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn ông N và bị đơn bà T. Trong trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi thì bà T sẽ cung cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tại Giai đoạn thi hành án để yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp nêu trên và được quyền ưu tiên thanh toán để được đảm bảo cho các khoản vay.

Bị đơn đã tiếp cận chứng cứ là USB nguyên đơn ông N cung cấp. Nhưng bị

đơn bà T vẫn giữ ý kiến như nội dung biên bản hoà giải ngày 22/01/2024. Đối với ý kiến ông N trình bày về tờ cam kết ngày 15/5/2023 lập và xé, ông N cho rằng sợ bà T chuyển nhượng đất nên mới lập tờ cam kết là không đúng, vì ông N thiếu bà T số tiền 10.915.000.000 đồng nên mới lập tờ cam kết. Thời điểm tháng 01/2023, bà T giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, đưa cho ông T1, bà H và bà T2 giữ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Nhưng hiện nay, ông T1, bà H và bà T2 đã giao 03 giấy đất cho bà T giữ. 05 giấy đất của ông N chưa sang tên cho người khác, bà T chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác.

- Tại biên bản hoà giải ngày 11/3/2023 ông N có mặt trình bày: Ông N chỉ vay của bà T số tiền 1.500.000.000 đồng. Khoản nợ vay 1.500.000.000 đồng có đưa cho bà T 02 giấy đất có nhà trọ. Không mượn thêm tiền nhưng đưa thêm 03 giấy đất để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng cho bà T an tâm. Việc lập và xé tờ cam kết ngày 15/5/2023 là do ông sợ bà T chuyển nhượng đất cho người khác. Ông N đã giao cho bà T 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N thay đổi lời khai. Ông N không thừa nhận ký tờ cam kết và không thừa nhận lập và xé tờ cam kết, không thừa nhận đã vay số tiền 6.500.000.000 đồng, chỉ vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N không ký tên.

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

- Đại diện Văn phòng công chứng 24H xin giải quyết vắng mặt và trình bày: Văn phòng C đề nghị Toà án nhân dân quận Ninh Kiều tiến hành theo quy định pháp luật. Do Văn phòng công chứng bận công việc của Văn phòng nên xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ hoà giải cho đến xét xử.

**** Người làm chứng :***

- Ông Bùi Văn T1 và bà Nguyễn Thị H xin giải quyết vắng mặt và trình bày: Vợ chồng ông T1 và bà H là bạn và cũng là người tin tưởng cho bà T vay tiền để thực hiện việc kinh doanh. Thời gian từ cuối tháng 07 năm 2022 bà T có biểu hiện chậm trả lãi đúng cam kết và đã nhiều lần ông T1 và bà H đã phải hối thúc trả lãi đúng hạn để ông T1 và bà H có tiền hoàn thiện công trình nhà đang xây dang dở của ông T1 và bà H. Khi hỏi cặn kẽ lý do thì bà T cho biết đã cho một người đàn ông tên là Võ Việt N (Việt kiều Đ1, sống độc thân) vay tổng số tiền đến 8.000.000.000 đồng với mức lãi suất từ 3% cho đến 5.5% và đang nhận cầm cố bản chính 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía ông N để đảm bảo nghĩa

vụ thanh toán, bà T cũng cho ông bà xem tờ biên nhận tiền 1.500.000.000 đồng của ông N, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất, hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt 03 phần đất, bản chính 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Do bà T tiếp tục trả lãi lắt nhắt và khất nợ, hẹn nợ thì ông bà đã nhiều lần phải đến nhà đòi nợ bà T. Bà T cũng chỉ hứa việc đang đòi khoản tiền 8.000.000.000 đồng nợ gốc từ phía ông N và đang thương lượng bán tài sản quyền sử dụng đất nhận cầm cố của ông N để hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền vay cho ông bà. Nóng lòng vợ chồng ông T1 và bà H đã nhiều lần thúc ép bà T phải trả lại số tiền đã vay vì ông bà cũng đang lâm vào hoàn cảnh khó khăn.

Khoảng 06 giờ 40 phút ngày 17/5/2023 bà T điện thoại cho ông T1 và bà H hẹn đúng 07 giờ 30 phút sáng đến nhà bà T tại địa chỉ số D B, phường A, Q. N, TP . để gặp trực tiếp với ông N nhằm chứng kiến việc giải quyết việc xác nhận vay nợ và để chứng minh cho việc bà T còn nguồn tiền để thanh toán hoàn trả tiền cho ông bà. Vào lúc 07 giờ 15 phút ngày 17/5/2023 ông T1 và bà H đã đến ngồi trong phòng khách nhà bà T. Ngoài sự có mặt ông T1 và bà H còn có mặt bà Trần Thị T2 mặc áo thun đen (cũng là chủ nợ của bà T) và vợ chồng bà T (bà T mặc đồ bộ màu đỏ), chồng bà T là ông Lê Ngọc N1 (mặc quần cụt và áo thun ba lỗ màu trắng). Đúng 07 giờ 30 phút ông T1 và bà H thấy có người đàn ông mặc áo thun màu xanh dương, cao khoảng 1.7m, to béo, đeo kính, đầu hói đến nhà và được bà T giới thiệu người đàn ông này tên là Võ Việt N là người đang vay của bà T khoản tiền gốc và lãi theo giấy cam kết trả nợ lập ngày 15/05/2023 với số tiền đến 10.915.000.000 đồng.

Sau thủ tục giới thiệu mọi người với nhau thì ông T1 đi ra phía sau nhà bà T để đi vệ sinh còn lại bà H, bà T2 và chồng bà T chứng kiến tận mắt việc ông N trao đổi và đề nghị bà T về việc nhờ giúp chỉnh lại giấy cam kết ký ngày 15/5/2023 có chút viết sai sót, sợ công ty không giải ngân trả tiền cho ông N để hoàn trả lại toàn bộ khoản tiền gốc và lãi cho bà T. Ông T1 và bà H thấy bà T đã đưa cho ông N bản chính 01 tờ giấy đôi, tập caro có ghi dòng chữ cam kết trả nợ để xem lại. Khi mọi người đang trao đổi thì bất ngờ ông N đang cầm xem, đột nhiên xé làm đôi tờ giấy cam kết, bà T ngồi sát bên ngăn cản thì ông N vẫn gập tờ giấy cam kết lại và xé nhiều lần, điềm nhiên cho các giấy tờ bị xé nắm trong tay trái vào túi quần trái trước sự phản đối của vợ chồng bà T.

Ông N cho rằng cam kết trả nợ của ông N không đúng bởi ông N cam kết trả số nợ trên cho bà T qua ba lần chứ không phải một lần. Sau khi ông N tự ý xé bỏ giấy cam kết trả nợ đề ngày 15/5/2023 và các xác nhận kèm theo thì bà T đã viết lại tờ cam kết trả nợ và yêu cầu ông N ký lại thì nhận được sự từ chối của ông N và bỏ về với lý do về nhà xem kỹ lại và ký gửi lại sau.

- ***Bà Trần Thị T2 xin giải quyết vắng mặt và trình bày:*** Bà là bạn thân của vợ chồng ông T1 và bà H. Vợ chồng ông T1 và bà H cũng hỏi vay tiền bà để kinh doanh và xây nhà. Do ông T1 và bà H chậm trả tiền gốc và lãi một thời gian dài nên bà hỏi lý do thì mới biết sự việc ông T1, bà H có cho bị đơn vay tiền và bị bà T thất hứa, sai hẹn trong việc trả lại tiền gốc và lãi đã vay. Bà đã nhiều lần cùng ông T1 và bà H đến nhà bà T để đòi nợ. Sáng ngày 17/5/2023 thì bà H điện thoại cho bà báo việc có hẹn đến nhà bà T để tận mắt chứng kiến gặp người vay nợ của bà T và nghe việc thỏa thuận trả nợ giữa họ để có lòng tin về việc bà T sẽ hoàn trả lại tiền cho ông T1 và bà H (Do bà T báo lý do khất nợ là do bà cho người khác vay số tiền 8.000.000.000 đồng, nhận thế chấp 05 quyền sử dụng đất và bị người vay chậm trả nợ).

Vào lúc 7 giờ 20 phút ngày 17/5/2023 bà đã đến nhà bà T và gặp ông T1, bà H, bà T và ông N1 (chồng bà T). Đúng 7 giờ 30 phút bà thấy có người đàn ông mặc áo thun màu xanh dương, cao khoảng 1.7m, to béo, đeo kính, đầu hói đi xe gắn máy đến vào nhà và được bà T giới thiệu người đàn ông này tên là Võ Việt N là người đang vay của bà T khoản tiền gốc và lãi theo giấy cam kết trả nợ lập ngày 15/05/2023 với số tiền đến 10.915.000.000 đồng và đến ngồi vào salon nhà bà T.

Khung cảnh hôm đó, tại nhà bà T thì bà nhớ rõ là bà mặc áo thun đen, quần jean ngồi phía trong cùng ghế salon, tiếp đến là ông Bùi Văn T1 mặc quần sooc trắng, áo thun xanh, kế tiếp là bà Nguyễn Thị H mặc áo thun bông, cổ áo thun viền đen, quần đen ngồi ngoài bìa ghế salon hướng ra cửa chính. Ngồi đối diện salon có bà T mặc đồ bộ màu đỏ ngồi phía trong cùng, ông N mặc áo thun màu xanh dương, cao khoảng 1.7m, to béo, đeo kính, đầu hói ngồi ghế salon phía ngoài, chồng bà T là ông Lê Ngọc N1 (mặc quần cụt, mặc áo thun ba lỗ màu trắng) ngồi ghế đầu bằng inox sát bên salon cùng ông N. Sau thủ tục giới thiệu mọi người với nhau thì ông Bùi Văn T1 đi ra phía sau nhà bà T còn lại bà, bà H và chồng bà T chứng kiến tận mắt việc ông N trao đổi và đề nghị bà T về việc nhờ giúp chỉnh lại giấy cam kết ký ngày 15/05/2023 có chút viết sai sót, sợ công ty không giải ngân trả tiền cho ông N để hoàn trả toàn bộ khoản tiền gốc và lãi cho bà T. Bà thấy bà T đã đưa cho ông N

bản chính 01 tờ giấy đôi, tập caro có ghi dòng chữ cam kết trả nợ để xem lại. Khi mọi người đang trao đổi thì bất ngờ ông N đang cầm xem, đột nhiên xé làm đôi tờ giấy cam kết, bà T ngồi sát bên ngăn cản thì ông N vẫn gập tờ giấy cam kết lại và xé nhiều lần, điềm nhiên cho các giấy tờ bị xé nắm trong tay trái vào túi quần trái trước sự phản đối của vợ chồng bà T.

Ông N cho rằng cam kết trả nợ của ông N không đúng bởi ông N cam kết trả số nợ trên cho bà T qua ba lần chứ không phải một lần. Sau khi ông N tự ý xé bỏ giấy cam kết trả nợ đề ngày 15/5/2023 và các xác nhận kèm theo thì bà T đã viết lại tờ cam kết trả nợ và yêu cầu ông N ký lại thì nhận được sự từ chối của ông N và bỏ về với lý do về nhà xem kỹ lại và ký gửi lại sau

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai.

Tại bản án sơ thẩm số: 95/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều và Quyết định như sau:

1. Căn cứ vào: - Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 319, Điều 357, Điều 463, khoản 1 và khoản 2 Điều 468, Điều 470, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 9 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 26 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.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Việt N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Việt N và bà Nguyễn Thị T công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2022 và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Việt N và bà Nguyễn Thị T công chứng tại Văn phòng C ngày 30/6/2022 vô hiệu.

- Ông Võ Việt N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/4/2024 là: 9.349.568.933 đồng (Trong đó: tổng 2 khoản

nợ gốc: 7.723.333.333 đồng và tổng 2 khoản nợ lãi là: 1.626.235.600 đồng).

- Ông Võ Việt N phải trả lãi phát sinh cho bà Nguyễn Thị T trên số tiền nợ gốc 1.223.333.333 đồng từ ngày 27/4/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

- Ông Võ Việt N phải trả lãi phát sinh cho bà Nguyễn Thị T trên số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng từ ngày 27/4/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 0.83%/tháng.

- Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Võ Việt N 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với các thửa đất gồm thửa đất số 433, thửa đất 341, thửa đất 523, thửa đất 524 và thửa đất 488 do ông N đứng tên sử dụng khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc trong trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi thì bà T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp nêu trên và được quyền ưu tiên thanh toán để được đảm bảo cho các khoản vay. Tuy nhiên, vấn đề và yêu cầu này của bà T được xem xét thực hiện tại giai đoạn thi hành án để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông N đối với bà T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/5/2024, ông Võ Việt N là nguyên đơn có đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết bao gồm: kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 6.500.000.000 đồng và lãi suất đối với số tiền 8.000.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng.

Ngày 09/5/2024, ông Trần Văn Á là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết bao gồm: kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu chấp nhận một phần yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả tiền lãi 20%/năm cho bà T đối với số tiền 6.500.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản mà bà T đã nhận thế chấp từ nguyên đơn để được quyền ưu tiên thanh toán nhằm đảm bảo khoản vay trong trường hợp nguyên đơn không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo bản án có hiệu lực pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Việt N có ý kiến:

Ông N đồng ý việc có nợ bị đơn bà Nguyễn Thị T 1.500.000.000 đồng, đồng thời ông xác nhận có ký vào bản cam kết trả bị đơn bà T với số tiền ông còn nợ là 6.500.000.000 đồng. Nhưng ông N cho rằng do bà T nhắn tin, tạo áp lực nên ông ký cam kết mục đích để bà T không gây căng thẳng, ông ký để đối phó kéo dài thời gian trả nợ. Bản thân ông không có nợ số tiền này nên không đồng ý trả vốn và lãi trên số tiền 6.500.000.000 đồng này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Huy K trình bày:

Nguyên đơn ông Võ Việt N có ký cam kết trả nợ cho bị đơn bà Nguyễn Thị T số tiền 6.500.000.000 đồng. Việc này nguyên đơn cũng đã thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Bị đơn không có gây áp lực buộc bị đơn ký, vấn đề này có nhiều người làm chứng biết. Vì vậy, vấn đề này bị đơn không cần phải chứng minh. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả tổng số nợ là 8.500.000.000 đồng vốn và lãi suất 20%/năm cho bị đơn, quá trình thi hành án, nếu nguyên đơn không trả được nợ cho bị đơn thì yêu cầu phát mãi các thửa đất nêu trên để trả nợ cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng như trên.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về kháng cáo: nguyên đơn ông Võ Việt N, bị đơn bà Nguyễn Thị T có kháng cáo và trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của ông N và bà T là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Việt N thừa nhận có nợ bà T số tiền 1.500.000.000 đồng và có ký vào bản cam kết trả nợ cho bị đơn bà Nguyễn Thị T vào ngày 15/5/2023 với số tiền 6.500.000.000 đồng, không có căn cứ cho thấy nguyên đơn khi ký vào bản cam kết trả nợ này là bị đe dọa, ép buộc. Vì vậy, nguyên đơn phải trả vốn đối với tổng số tiền 8.500.000.000 đồng này. Tuy nhiên, phía bị đơn yêu cầu tính lãi suất 20%/năm đối với số tiền 6.500.000.000 đồng, thì phía nguyên đơn không thừa nhận có thỏa thuận lãi suất với bị đơn trên số tiền này. Vì vậy, bị đơn không thể buộc nguyên đơn trả lãi suất 20%/năm đối với số tiền này. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lãi suất 10%/năm đối với số nợ 6.500.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, vấn đề án phí cần điều chỉnh theo hướng bị đơn phải chịu đối với phần vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn không

được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, có yêu cầu điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bị đơn không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: nguyên đơn ông Võ Việt N, bị đơn bà Nguyễn Thị T có kháng cáo và trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của ông N và bà T là hợp lệ về mặt hình thức. Đại diện Văn phòng C và người làm chứng ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị T2 có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên ông Võ Việt N và bị đơn bà Nguyễn Thị T như sau:

[3.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định:

Để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông N đối với bà T nên ông N đã giao tài sản cho bà T là 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất gồm thửa 433, 341, 523, 524, 488 thuộc quyền sử dụng của ông N. Cụ thể, ngày 14/01/2022 ông N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 433 và thửa 341. Đến ngày 30/6/2022 ông N tiếp tục ký hợp đồng uỷ quyền cho bà T được quyền thay mặt và nhân danh ông N thực hiện các giao dịch đối với 03 thửa đất số 523, 524, 488. Cả hai hợp đồng trên đều công chứng tại Văn phòng C. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận giữa các bên không giao dịch chuyển nhượng đất với nhau, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền giữa hai bên thỏa thuận nhằm để đảm bảo cho khoản vay của nguyên đơn đối với bị đơn nên thuộc tình thiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Từ đó cho thấy, Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay tiền với nhau, vi phạm quy định

tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2022 và Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn công chứng tại Văn phòng C ngày 30/6/2022 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, do hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng uỷ quyền giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nên cần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía bị đơn thừa nhận đang giữ 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông N, không chuyển nhượng hay sang tên người khác, hiện nay đang đứng tên ông N. Phía bị đơn cho rằng nếu nguyên đơn trả nợ cho bị đơn thì bị đơn thống nhất trả 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đối với các thửa đất gồm thửa 433, 341, 523, 524, 488 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Việt N:

[3.2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông N chỉ thừa nhận và đồng ý trả cho bị đơn bà T nên ghi nhận việc nguyên đơn ông N có trách nhiệm trả cho bị đơn bà T số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng. Đối với số tiền 6.500.000.000 đồng thì ông N không thừa nhận đã nợ của bị đơn bà T. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguyên đơn không thừa nhận đã mượn của bị đơn số tiền 6.500.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng theo Giấy cam kết ngày 14/5/2023 (bản photo) nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn nợ của bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng. Xét thấy, theo Giấy cam kết trả nợ ngày 14/5/2023 nguyên đơn cung cấp không thể hiện việc nguyên đơn chỉ mượn của bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng mà chỉ thể hiện giá 2 thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

Mặt khác, nguyên đơn cho rằng theo giấy cam kết ngày 14/5/2023 và đoạn ghi âm ngày 12/01/2023 thể hiện nguyên đơn chỉ mượn của bị đơn số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi xem xét chứng cứ thể hiện trong đoạn ghi âm nguyên đơn cung cấp và nội dung cam kết ngày 14/5/2023 (bản photo) chỉ thể hiện: "…. **Theo hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 443 giá 500.000.000 đồng, thửa đất số 341 giá 1.000.000.000 đồng. * theo HĐ uỷ quyền thửa đất số 523, thửa đất số 524, thửa đất số 488 trong hợp đồng không có ghi giá tiền."*. Trong đoạn ghi âm có đoạn ông N nói có nội dung: *"…ông N: Là cũng nói với chị từ trước tới giờ nói chị là mình*

tính mình lấy cái giấy nhà trọ lại trước tại vì chị là cầm cho chị là một tỷ rưỡi, lãi thì nó trả cũng đầy đủ hết phải không, chỉ có thiếu mấy chục triệu thôi".

Từ đó, cho thấy giữa ông N và bà T chỉ thoả thuận 02 thửa đất chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và ông muốn lấy lại phần đất có nhà trọ đã cầm là 1.500.000.000 đồng mà phần đất nhà trọ trùng với 2 thửa đất ông N ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà T.

Và tại biên bản hoà giải ngày 11/3/2024 ông N trình bày:*"Tôi chỉ vay của bà T số tiền 1.500.000.000 đồng. Khoản nợ vay 1.500.000.000 đồng có đưa cho bà T 02 giấy đất có nhà trọ. Không mượn thêm tiền nhưng đưa thêm 03 giấy đất để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng cho bà T an tâm. Việc lập và xé tờ cam kết ngày 15/5/2023 là do ông sợ bà T chuyển nhượng đất cho người khác. Tôi đã giao cho bà T 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất ".* Vấn đề này đại diện bị đơn đã phản bác tại biên bản hòa giải việc ông N sợ bà T chuyển nhượng đất cho người khác nên lập tờ cam kết là không đúng, ông N có vay thêm số tiền 6.500.000.000 đồng nên mới đồng ý ký cam kết ngày 15/5/2023.

Đối với 03 thửa đất số 523, thửa số 524 và thửa đất số 488 theo hợp đồng uỷ quyền ngày 30/6/2022 thì không thể hiện giá tiền, nguyên đơn không thừa nhận ký Hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay 6.500.000.000 đồng mà cho rằng bị áp lực sợ bà T bán đất, mất đất nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị bà T gây áp lực phải ký tiếp Hợp đồng ủy quyền. Trong khi nguyên đơn đã thừa nhận đóng lãi cho bị đơn khoảng 6 tháng kể từ ngày vay, không vi phạm và nguyên đơn còn cho rằng 2 thửa đất ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn giá trị thực tế cao hơn 1.500.000.000 đồng nhưng lại ký hợp đồng uỷ quyền 03 thửa đất trên cho bị đơn trong khi nguyên đơn lại thừa nhận trả lãi đầy đủ, không vi phạm. Như vậy, lời khai của nguyên đơn không thống nhất và không phù hợp chứng cứ.

[3.2.2] Nguyên đơn không thừa nhận các chứng cứ bị đơn cung cấp như nội dung giọng nói trong đoạn ghi âm và hình ảnh trong camera ghi hình có phải của ông N không nhưng nguyên đơn không yêu cầu giám định giọng nói và giám định hình ảnh.

Xét thấy, để chứng minh cho yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung, bị đơn đã cung cấp Giấy cam kết trả nợ ngày 15/5/2023 (bản photo) và hình ảnh đã chụp lại Giấy cam kết trả nợ ngày 15/5/2023 có chữ ký và tên Võ Việt N thể hiện nội dung: *"....Tôi cam kết trả nợ cho chị T số tiền 10.915.000.000 đồng đến ngày 30/5/2023 sẽ trả đủ số tiền trên cho chị T...."* và giấy tờ kèm theo ngày 15/5/2023 bên dưới có chữ ký và tên Võ Việt N có thể hiện rõ nội dung: *"Gói 6.500.000.000 đồng x 3,5% x 11 tháng =*

9.002.500.000 đồng và gói: 1.500.000.000 đồng x 5%x 5,5 tháng = 1.912.500.000 đồng. Tổng cộng 2 gói: 10.915.000.000 đồng."

Theo cam kết khác thể hiện nội dung cam kết: *"Nếu đến ngày 30/5/2023 không trả số tiền 10.915.000.000 đồng thì tôi sẽ bán thửa đất số 443 và thửa đất 341, thửa đất số 523, thửa số 524 và thửa đất số 488"*, bên dưới cam kết được viết trên tờ giấy tập có ký và viết tên Võ Việt N.

[3.2.3] Xét việc bị đơn không cung cấp được các giấy tờ trên (bản chính) là do ông N đã xé vào ngày 17/5/2023. Để chứng minh cho vấn đề này, bị đơn đã cung cấp video hình ảnh sao chép từ camera nhà bà T vào lúc 7 giờ 57 phút ngày 17/5/2023 và Vi bằng lập ngày 25/12/2023 lập tại Văn phòng T3 kèm theo. Tại hình ảnh trong video và hình ảnh chụp từ camera có thể hiện: Thời điểm ông N xé các giấy tờ trên có mặt gồm bà T mặc áo đỏ, ngồi kế là ông N là người nam mặc áo xanh đậm, đeo kính; đối diện ông N là bà Nguyễn Thị H mặc áo bông màu, quần đen; đối diện bà T là bà Trần Thị T2 mặc áo màu đen; ngồi kế ông N là chồng bà T mặc áo thun ba lỗ màu trắng, sau đó có ông Bùi Văn T1 mặc áo sơ mi màu xanh và đoạn ghi âm bà T cung cấp thể hiện: lúc 6h30 phút ngày 17/5/2023 ông N có hẹn bà T khoảng 7h30 ghé nhà bà T để trao đổi sửa số lần thanh toán tiền cho phù hợp với yêu cầu của Công ty ông. Như vậy, thời điểm ông N đến nhà bà T phù hợp với chứng cứ bị đơn cung cấp và những người làm chứng đã chứng kiến.

Cụ thể, những người làm chứng gồm ông T1, bà H và bà T2 đều có lời khai và Vi bằng lập ngày 25/12/2023 gửi cho Toà án thể hiện việc chứng kiến cuộc nói chuyện giữa bà T và ông N về vấn đề nợ gốc và lãi với số tiền 10.915.000.000 đồng và ông N đã xé tờ cam kết ngày 15/5/2023 tại nhà bà T ngày 17/5/2023 và trước mặt bị đơn và những người làm chứng phù hợp với camera ghi hình. Và tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận không mâu thuẫn với những người làm chứng, biết những người làm chứng thông qua bà T. Nên lời khai của người làm chứng có cơ sở xem xét.

Việc nguyên đơn ông N cho rằng chỉ mượn của bị đơn bà T số tiền 1.500.000.000 đồng, không mượn tiền thêm số tiền 6.500.000.000 đồng vào ngày 30/6/2022 là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận có ký vào bản cam kết trả cho bị đơn 6.500.000.000 đồng vào ngày 15/5/2023. Do đó, lời trình bày của bị đơn bà T là phù hợp với các lời khai người làm chứng và các chứng cứ khác cũng như lời thừa nhận của nguyên đơn ông N tại phiên tòa phúc thẩm như đã phân tích phần trên nên có cơ sở xác định nguyên đơn ông N đã vay thêm của bị đơn bà T số tiền 6.500.000.000 đồng ngày 30/6/2022 nên mới đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền 03 thửa đất số 523, thửa số 524 và thửa đất số 488

cho bị đơn. Tính về giá trị 5 quyền sử dụng đất so với số tiền vay thì lời trình bày của bị đơn bà T và chứng cứ kèm theo là có cơ sở xem xét.

Yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của bị đơn bà T về việc yêu cầu nguyên đơn ông N trả số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng đã vay ngày 30/6/2022 là có căn cứ. Nguyên đơn ông N có trách nhiệm trả cho bị đơn bà T tổng số tiền nợ gốc là 8 tỷ đồng (gồm khoản vay ngày 14/01/2022 là 1.500.000.000 đồng và khoản vay ngày 30/6/2022 là 6.500.000.000 đồng. Vì vậy, kháng cáo của ông Võ Việt N không có cơ sở xem xét, giải quyết.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T:

[3.3.1] Xét yêu cầu của bị đơn bà T đối với yêu cầu tính lãi suất 20%/năm đối với số tiền 6.500.000.000 đồng:

Do nguyên đơn ông Võ Việt N không thừa nhận đã vay của bị đơn bà Nguyễn Thị T số tiền là 6.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù các bên không thỏa thuận về lãi suất và cũng không xác định rõ mức lãi suất là bao nhiêu thì bên bị vi phạm nghĩa vụ vẫn có quyền buộc bên vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi đối với số tiền chậm thanh toán. Cụ thể, khi phát sinh nghĩa vụ chậm trả tiền/vi phạm thời hạn thanh toán tiền lãi, tiền gốc phải trả thì bên có nghĩa vụ phải thực hiện trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi áp dụng trong trường hợp này là theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá 20%/năm. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất hoặc có thoả thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định là 10%/năm. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự thì chỉ có cơ sở tính lãi 10%/năm (0.83%/tháng) trên số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng từ ngày 30/6/2022 đến 26/4/2024 là 1.181.505.000 đồng.

Tổng gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/4/2024 là: 7.681.505.000 đồng và nguyên đơn còn phải trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng từ ngày 27/4/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 0.83%/tháng.

[3.3.2] Xét yêu cầu của bị đơn bà T đối với yêu cầu phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp và được quyền ưu tiên thanh toán để đảm bảo cho các khoản vay:

Xét thấy, đối với 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng uỷ quyền. Do giữa hai bên khai chưa lập hợp đồng thế chấp, chưa được đăng ký vào sổ địa chính. Nhưng bị đơn bà T thì cho rằng nguyên đơn ông N thế chấp tài sản trên cho bị đơn nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản bị phát mãi. Hội đồng xét xử nhận thấy: theo quy định tại Điều 319

BLDS 2015 thì: *"Hiệu lực của Hợp đồng thế chấp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật có quy định khác*". Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".* Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký vào sổ địa chính.Xét thấy, việc thế chấp giữa ông N và bà T đối với 05 quyền sử dụng đất nêu trên chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên chưa có hiệu lực. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn bà T không có cơ sở xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, vấn đề và yêu cầu này của bà T được xem xét thực hiện tại giai đoạn thi hành án để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông N đối với bà T.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Việt N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị T là có cơ sở nên giữ nguyên.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Điều chỉnh lại phần án phí đối với khoản lãi suất phía bị đơn bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận theo hướng như trên. Cụ thể: phía bị đơn bà T yêu cầu tính lãi suất 20%/năm trên số tiền 6.500.000.000 đồng tính từ 30/6/2022 đến 26/4/2024 là 2.368.888.890 đồng. Như bản án sơ thẩm đã nhận định đối với phần lãi của số tiền 6.500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chỉ có cơ sở tính lãi 10%/năm (0.83%/tháng) trên số tiền gốc từ ngày 30/6/2022 đến 26/4/2024 là 1.181.505.000 đồng. Do vậy án phí đối với số tiền là 1.187.383.890 đồng mà bị đơn bà T không được chấp nhận nên phải nộp án phí là 47.621.490.000 đồng.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Việt N và bị đơn bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Việt N và bà Nguyễn Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Việt N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Việt N và bà Nguyễn Thị T công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2022 và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Việt N và bà Nguyễn Thị T công chứng tại Văn phòng C ngày 30/6/2022 vô hiệu.

- Ông Võ Việt N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/4/2024 là: 9.349.568.933 đồng (Trong đó: tổng 2 khoản nợ gốc: 7.723.333.333 đồng và tổng 2 khoản nợ lãi là: 1.626.235.600 đồng).

- Ông Võ Việt N phải trả lãi phát sinh cho bà Nguyễn Thị T trên số tiền nợ gốc 1.223.333.333 đồng từ ngày 27/4/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

- Ông Võ Việt N phải trả lãi phát sinh cho bà Nguyễn Thị T trên số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng từ ngày 27/4/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ với mức lãi suất là 0.83%/tháng.

- Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Võ Việt N 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với các thửa đất gồm thửa đất số 433, thửa đất 341, thửa đất 523, thửa đất 524 và thửa đất 488 do ông N đứng tên sử dụng khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc trong trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ gốc và nợ lãi thì bà T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi đối với cái tài sản đã nhận thế chấp nêu trên và được quyền ưu tiên thanh toán để được đảm bảo cho các khoản vay. Tuy nhiên, vấn đề và yêu cầu này của bà T được xem xét thực hiện tại giai đoạn thi hành án để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông N đối với bà T.

4. Về phần án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Việt N phải chịu 117.349.569 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông N được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001176 ngày 02/6/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông N phải nộp thêm số tiền 117.049.569 đồng.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 47.621.490 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp 59.518.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001371 ngày 21/7/2023 và số tiền 600.000 đồng tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu số 000738 ngày 02/02/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nên được khấu trừ số tiền đã nộp 60.118.000 đồng, bà Nguyễn Thị T được nhận lại 12.496.510 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4.2 Án phí phúc thẩm:

- Ông Võ Việt N phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001333 ngày 21/5/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001319 ngày 17/5/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q . Ninh Kiều;
- Lưu: (HS - 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Văn Bình