

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: 75/2025/DS-PT

Ngày 05/3/2025

"V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu
cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ"

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 Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:**
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 05 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2024/QĐ-PT ngày 20/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/QĐ-PT ngày 26/01/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 28/2024/QĐPT-DS ngày 19/3/2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 472/2025/QĐ-PT ngày 17/02/2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1.1/ Bà **Trần Thị Bé Ba**, sinh năm 1974;

1.2/ Ông **Nguyễn Thanh Nhã**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Lô F20 KDC KV. Thạnh Mỹ, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ba và ông Nhã là ông Đặng Trọng Toại, sinh năm 1971; địa chỉ: số 31/9A, đường Lê Hồng Phong, khu vực 1, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2025), (Có mặt).

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông **Tạ Thành Tuấn**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn là ông Nguyễn Hoàng Ân, sinh năm 1985; địa chỉ: số 282, Tú Xương, khu Dân cư Hồng Phát, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024), (Có mặt).

2.2/ Bà **Nguyễn Thị Trinh Em**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (Xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện của ngày 02-12-2022 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phúc Duy trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:

Ngày 16/4/2022, bà Nguyễn Thị Trinh Em điện thoại cho bà Trần Thị Bé Ba kêu mang tiền đến cho bà Em vay số tiền 100.000.000đ, có viết biên nhận nợ và lúc này chưa chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ). Thời hạn trả không có thỏa thuận, nhưng bà Em nói để bán đất là sẽ trả, có thỏa thuận lãi suất là 1,5%/ tháng, mục đích vay tiền để mua bán đất.

Đến khoảng giữa tháng 5/2022, bà Em hỏi vay thêm số tiền 700.000.000đ tại nhà bà Ba, bà Em là người trực tiếp đến vay tiền, mục đích vay là để mua bán đất, lãi suất thỏa thuận là 1,5%/ tháng. Khi đó bà Ba kêu làm biên nhận nhưng bà Em cho rằng có công việc gấp và kêu bà Ba lấy biên nhận cũ ra rồi ghi thêm số tiền vô cho nhanh. Khi bà Ba mang giấy ra thì bà Em trực tiếp lấy viết sửa số “1” thành số “8” và chữ “một” thành chữ “tám”. Khi sửa xong thì bà Em trả giấy biên nhận vay lại cho bà Ba rồi đi về.

Tiếp đến ngày 11/6/2022, bà Em tiếp tục hỏi vay thêm số tiền 650.000.000đ, tại nhà bà Ba, không có làm biên nhận. Do bà Em vay số tiền lớn nên bà Ba yêu cầu phải thế chấp QSDĐ. Đến ngày 13/6/2022, vợ chồng ông Tuấn, vợ chồng bà Ba đến Văn phòng công chứng Châu Thị Lan Phương để chứng thực hợp đồng thế chấp QSDĐ và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn giữ luôn nên không làm biên nhận nợ. Mục đích vay để mua bán đất, lãi suất thỏa thuận là 1,5%/ tháng.

Đến ngày 17/7/2022, bà Em đóng lãi số tiền 9.750.000đ, còn tiền vốn chưa trả lần nào. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu bị đơn trả tiền nhưng phía bị đơn cứ hẹn mà không trả nên nguyên đơn khởi kiện.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn trả số tiền mượn 800.000.000 đồng theo biên nhận ngày 16/4/2022, không yêu cầu lãi suất.

Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 13/6/2022. Đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 650.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 1,5%/ tháng, tính từ ngày 17/7/2022 đến khi Tòa xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu tính tiền lãi đến ngày xét xử với số tiền là 140.400.000đ. Đến phần tranh luận, đại diện nguyên đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập mẫu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để xem có theo mẫu thống nhất hay không và cung cấp thêm chứng cứ để làm rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận.

- Bị đơn ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em trình bày và yêu cầu tại “Đơn phản tố” ngày 19-7-2022 và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tuấn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: bị đơn chỉ thừa nhận vay số tiền 100.000.000đ theo biên nhận ngày 16/04/2022. Ngoài ra, bị đơn không thừa nhận vay thêm số tiền nào khác. Vay 100 triệu đồng lãi suất là 1,5%/ tháng, không có thỏa thuận thời hạn trả, mục đích vay để hùn vốn làm ăn. Bị đơn chưa trả tiền lãi cho nguyên đơn lần nào.

Đến ngày 13/6/2022, bị đơn có hỏi vay của nguyên đơn thêm 550.000.000đ thì bị đơn mới đồng ý thế chấp QSDĐ nhưng sau khi công chứng hợp đồng thế chấp xong thì phía nguyên đơn không giao cho bị đơn số tiền này. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn giao tiền nhiều lần nhưng nguyên đơn không giao và cứ hẹn.

Vì vậy, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và bà Em với bà Ba và ông Nhã. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận, còn về lãi suất đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận 1,5%/ tháng.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 700.000.000 đồng theo biên nhận ngày 16/4/2022, số tiền

650.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp chứng thực ngày 13/6/2022 và khoản tiền lãi là 140.400.000 đồng. Tổng số tiền là 1.490.400.000 đồng (Một tỷ bốn trăm chín chục triệu bốn trăm ngàn đồng).

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là ông Tuấn và bà Em với bên nhận thế chấp là bà Ba và ông Nhã được chứng thực ngày 13/6/2022.

4/ Buộc nguyên đơn giao nộp cho Cơ quan Thi hành án dân sự 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07443, số thửa 2094, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy là 96m²; đất tọa lạc tại ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền do ông Tạ Thành Tuấn đứng tên, để Cơ quan Thi hành án dân sự trả lại cho bị đơn, khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1/ Buộc ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

5.2/ Buộc bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã phải chịu số tiền 56.712.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.750.000 đồng theo biên lai số 0001542 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền. Bà Ba và ông Nhã còn phải nộp thêm số tiền 28.962.000 đồng (Hai mươi tám triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba và ông Trần Thanh Nhã kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả số tiền 650.000.000 đồng và lãi suất theo quy định đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/6/2022.

Đối với số tiền 800.000.000 đồng bị đơn mượn vào ngày 16/4/2022, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện số tiền 700.000.000 đồng, đồng ý với sự thừa nhận của bị đơn, có mượn của nguyên đơn 100.000.000 đồng.

Ngày 21/12/2023, nguyên đơn kháng cáo bổ sung: Yêu cầu bị đơn trả số tiền mượn 800.000.000 đồng và số tiền vay 650.000.000 đồng, có thế chấp tài sản theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” ngày 13/6/2022, số công chứng 1906, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại kháng cáo bổ sung, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 09/10/2023, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay 650.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 10%/năm tính từ ngày 13/6/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2023 (làm tròn là 15,5 tháng), thành tiền 83.622.500 đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13/6/2022. Bị đơn ông Tuấn có người đại diện theo ủy quyền không đồng ý vì cho rằng, bị đơn không có nhận tiền vay của nguyên đơn

theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông Tuấn không đồng ý cùng bà Trinh Em trả cho nguyên đơn số tiền 100 triệu đồng như án sơ thẩm đã quyết định, vì ông không vay số tiền này của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ, xác định:

Về khoản vay 800.000.000 đồng theo “Giấy thế chấp bằng khoán đất mượn tiền” ngày 16/4/2022 mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả có bị xóa sửa số tiền vay. Bị đơn chỉ thừa nhận vay 100.000.000 đồng và cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn theo số tiền mà bị đơn thừa nhận. Nguyên đơn kháng cáo bổ sung buộc bị đơn trả 800.000.000 đồng nhưng kháng cáo này quá thời hạn quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút lại kháng cáo bổ sung nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Về khoản vay 650.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có công chứng: Khi giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn chưa cung cấp được chứng cứ đầy đủ để chứng minh nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, sau khi kháng cáo, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là file ghi âm và các tin nhắn qua Zalo (bị đơn sử dụng số điện thoại 0774001088 và tạo tài khoản Zalo có tên Trinh Nguyên) để nhắn tin, nói chuyện với nguyên đơn qua điện thoại và được Thừa phát lại Vi bằng, trong đó có nội dung bị đơn thừa nhận nợ nguyên đơn 650.000.000 đồng. Cấp phúc thẩm cũng đã trưng cầu giám định, kết luận giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông Tuấn. Các chứng cứ này đã làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo nội dung nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về *“tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền nhưng xác định quan hệ pháp luật *“tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* là chưa đầy đủ nên cần rút kinh nghiệm.

Giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Trinh Em có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Trinh Em.

[2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả số tiền vay 650.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn*

phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương công chứng số 1946, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2022:

Ngày 13/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương công chứng số 1946, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, bị đơn thế chấp cho nguyên đơn thửa đất 2094, diện tích 96m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 06/01/2021 cho ông Tạ Thành Tuấn để đảm bảo số tiền mà nguyên đơn cho bị đơn vay 650.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng, nguyên đơn không giao tiền cho vay sau khi thế chấp tài sản nên không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ là file ghi âm mà nguyên đơn cho rằng, giữa nguyên đơn (bà Bé Ba) với các bị đơn bà Trinh Em và ông Tuấn nhiều lần nói chuyện với nhau qua số điện thoại của bà Trinh Em sử dụng **0774001088** và nhắn tin qua tài khoản Zalo có tên **“Trinh Nguyên”** của bà Trinh Em. Theo đó, bị đơn thừa nhận có nợ tiền vay của nguyên đơn và hứa hẹn, cam kết trả nợ nhưng không thực hiện. Các file ghi âm và tin nhắn Zalo, nguyên đơn có nhờ Văn phòng Thừa phát lại Đồng Tháp lập “Vi bằng” số: 772/VB-TPL ngày 19/12/2023 và “Vi bằng” số: 33/2024/VB-TPL ngày 30/01/2024.

[3] Quá trình tố tụng, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ để làm rõ việc bà Trinh Em có đăng ký và sử dụng số điện thoại **0774001088** hay không. Theo nội dung cung cấp thông tin của Công ty Viễn thông Mobifone tại văn bản số: 2407/TT.TCTK-ĐSTK ngày 27/9/2024 thì ông Nguyễn Hoàng Thuận, sinh năm 1955; địa chỉ: số 43, Đồng Khởi, thị trấn An Châu, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang là người đăng ký chủ số thuê bao di động 0774001088. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh của Công an thị trấn An Châu ngày 12/8/2024 khi làm việc trực tiếp thì ông Thuận cho biết như sau:

“...Ông không có sử dụng số thuê bao 0774001088 và ông cũng không biết bà Nguyễn Thị Trinh Em và ông Tạ Thành Tuấn là ai, không có mối quan hệ gì với những người này...”

Theo văn bản xác nhận của các tổ chức là Công ty Tài chính TNHH MTV Home Credit Việt Nam; Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực và Công ty TNHH Hào Tân thì bà Nguyễn Thị Trinh Em có sử dụng số điện thoại **0774001088** để đăng ký vay tiền và xin việc làm tại Công ty trong giai đoạn từ năm 2015 – 2022 (trùng với thời điểm xảy ra giao dịch vay tiền, liên lạc giữa các đương sự).

Tại văn bản số 170/2024/CVZA-VNG ngày 16/5/2024 của Công ty Cổ phần VNG (sở hữu ứng dụng Zalo), cung cấp thông tin như sau:

Số **0774001088** là tài khoản “Trinh Nguyên”. Thời gian khởi tạo tài khoản ngày 19/8/2015.

Đồng thời, một số người có mối quan hệ quen biết với bà Trinh Em (bà Nguyễn Thị Mộng Vàng, bà Nguyễn Thị Diệu Tâm, ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Nguyễn Văn Toàn) cùng xác nhận tại “Giấy xác nhận ngày 07/4/2024” có liên hệ thường xuyên với bà Trinh Em qua số điện thoại 0774001088 và tài khoản Zalo tên là “Trinh Nguyên”.

Như vậy, mặc dù bị đơn bà Trinh Em không đăng ký số thẻ bao di động **0774001088** nhưng có đủ cơ sở xác định, bà Trinh Em đã sử dụng số điện thoại này và khởi tạo tài khoản Zalo để liên hệ với nhiều người trong đó có nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba.

[4] Để làm rõ nội dung, giọng nói trong các file ghi âm mà nguyên đơn cung cấp, Tòa án nhiều lần gửi thông báo yêu cầu bà Trinh Em đến Tòa cung cấp mẫu giọng nói để trưng cầu giám định nhưng bà không hợp tác, xem như không phản đối các chứng cứ (file ghi âm, Vi bằng) mà nguyên đơn cung cấp.

Bị đơn ông Tuấn cho rằng, sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trinh Em xuất cảnh đi nước ngoài (Nhật Bản) nhưng tại văn bản phúc đáp cho Tòa án số: 1201/PA08-D91 ngày 24/7/2024 của Phòng quản lý Xuất nhập cảnh Công an thành phố Cần Thơ xác định: “*Không có thông tin cấp hộ chiếu cũng như thông tin xuất nhập cảnh của Nguyễn Thị Trinh Em*”. Sau đó, ông Tuấn lại cung cấp thông tin là bà Trinh Em đi làm ở xa nên chưa thể cung cấp mẫu giọng nói để giám định là không trung thực.

[5] Về phía bị đơn ông Tuấn, Tòa án thu thập mẫu giọng nói của ông để trưng cầu giám định (đối chiếu với file ghi âm mà nguyên đơn cung cấp). Tại Kết luận giám định số: 5382/KL-KLHS ngày 03/12/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an như sau:

“Tiếng nói của người nam trong các file âm thanh mẫu cần giám định và tiếng nói của Tạ Thành Tuấn trong mẫu so sánh là của cùng một người nói ra”.

Về nội dung các cuộc nói chuyện giữa bà Bé Ba với bà Trinh Em và ông Tuấn (được Thừa phát lại lập Vi bằng số: 772/2023/VB-TPL ngày 19/12/2023, chuyển thể nội dung ghi âm dưới dạng văn bản), thể hiện như sau:

+ Cuộc nói chuyện giữa bà Bé Ba với bà Trinh Em tại trang 17 của Vi bằng nêu trên có đề cập việc bà Trinh Em thừa nhận nợ bà Bé Ba số tiền 650.000.000 đồng.

+ Cuộc nói chuyện giữa bà Bé Ba với ông Tuấn (từ trang 53 – 55 Vi bằng) có những nội dung trọng tâm như sau:

Khi bà Bé Ba nói dứt câu “...*Tiền đâu tao trả tiền lời cho dượng Tư..*”, ông Tuấn đáp:

“... Con biết, con hết khả năng con trả, giờ muốn chuyển con cho bà chuyển, bà muốn thừa thì con đi hầu. Còn bây giờ con mất khả năng con trả, còn không ấy con làm từ từ con trả, con bán đất được con trả cho bà...”

Khi bà Bé Ba nói dứt câu “... *Lãi suất đã ghi là mười bảy tỷ là phải đóng thỏa thuận với nhau.*”, ông Tuấn đáp:

“...*Bây giờ con mất khả năng con trả, không có đóng tiền lời nữa giờ con trả vốn ...bây giờ giấy tờ bà giữ hết rồi còn gì nữa đâu. Rồi bà muốn chuyển con cho bà chuyển đó.*”

Mặc dù ông Tuấn không nói rõ số tiền vay của bà Bé Ba nhưng việc ông Tuấn và bà Trinh Em thế chấp giấy đất cho bà Bé Ba, ông Tuấn đồng ý cho bà Bé Ba lấy đất đã thế chấp để bà Bé Ba chuyển nhượng cho người khác trừ nợ do ông bị mất khả năng thanh toán. Ông Tuấn không phản đối gì về việc chỉ thế chấp giấy đất cho bà Bé Ba giữ mà không nhận tiền vay khi nguyên đơn đòi nợ.

[6] Về các tin nhắn Zalo giữa bà Bé Ba với bà Trinh Em, được lập Vi bằng số: 33/2024/VB-TPL ngày 30/01/2024:

Số điện thoại 0774001088 do bà Trinh Em sử dụng, khôi tạo tài khoản Zalo tên “*Trinh Nguyên*” {như nhận định mục [3]} được Thừa phát lại chụp màn hình điện thoại để lập Vi bằng ghi lại những nội dung như sau:

Sau khi bà Bé Ba nhắn cho bà Trinh Em: “... *Thứ 2 đóng tiền lời ở phòng công chứng...*”, bà Trinh Em đáp: “*Ủa phần Út con đã nhập vô vốn lời vô cái bàn khoán công chứng của mẹ rồi còn gì, vốn có mấy trăm còn nhiều là lời mà con cũng để cho mẹ cộng thành vốn ra 650 triệu còn gì nữa giờ cái lời cộng vô vốn luôn giờ đóng lời cả 2 chứ không đóng đâu.*” (Trang 8 của Vi bằng).

Như vậy, bị đơn cho rằng, mình không nhận tiền vay của nguyên đơn nhưng thừa nhận có nợ số tiền 650.000.000 đồng là có sự mâu thuẫn. Thực tế bị đơn có vay tiền nên mới thừa nhận số tiền nợ bằng đúng với số tiền ghi nhận tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, được công chứng ngày 13/6/2022 “về nghĩa vụ được bảo đảm”.

[7] Mặc dù các bên không ký kết hợp đồng vay tiền nhưng lời thừa nhận của bà Trinh Em qua tin nhắn Zalo và nội dung nói chuyện giữa bà Trinh Em và bà Bé Ba qua đoạn ghi âm và việc ông Tuấn không phản đối khi bà Bé Ba đòi nợ, đồng ý giao đất thế chấp cho bà Bé Ba chuyển nhượng để trừ nợ (đã được giám định) {như nhận định ở mục [5]} là đủ cơ sở xác định: vợ chồng bà Trinh Em, ông Tuấn có vay của nguyên đơn số tiền 650.000.000 đồng và các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bị đơn giao giấy đất cho nguyên đơn giữ để đảm bảo nợ. Bị đơn cho rằng, chỉ thế chấp giấy đất mà không nợ số tiền vay 650.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền vay 650.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Về yêu cầu tính lãi suất:

Theo Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì bị đơn thế chấp tài sản cho nguyên đơn vay tiền thuộc trường hợp có trả lãi nhưng không rõ lãi suất. Căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, thì bị đơn có trách nhiệm trả tiền lãi vay

cho bên cho vay ở mức 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), cụ thể được tính như sau:

Từ ngày 13/6/2022 đến 29/9/2024 là 15,5 tháng: $650.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \times 15,5 \text{ tháng} = 83.622.500 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là **733.622.500 đồng** (trong đó: gốc là 650.000.000 đồng, lãi 83.622.500 đồng).

[9] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn không được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định nên không phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên quyết định của án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật đối với phần nội dung này.

[10] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 800 triệu đồng theo “*Giấy thế chấp bằng khoán đất để mượn tiền*” vào ngày 16/4/2022 nhưng chỉ được chấp nhận một phần là buộc các bị đơn ông Tuấn và bà Trinh Em phải trả số tiền 100.000.000 đồng, nhưng không ai kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Tuấn (có người đại diện theo ủy quyền) cho rằng, bà Trinh Em vay tiền của bà Bé Ba nên ông không chịu trách nhiệm cùng bà Trinh Em trả nợ là không có cơ sở xem xét.

[11] Đối với đơn kháng cáo bổ sung của nguyên đơn ngày 21/12/2023 về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền mượn 800.000.000 đồng theo “*Giấy thế chấp bằng khoán đất để mượn tiền*” ngày 16/4/2022. Tuy nhiên, đơn kháng cáo này không đảm bảo đúng quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn kháng cáo nên nội dung kháng cáo bổ sung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu không được giải quyết. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xin rút lại kháng cáo bổ sung nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[12] Về chi giám định: Bị đơn ông Tạ Thành Tuấn không thừa nhận giọng nói trong file ghi âm mà nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, kết quả giám định kết luận giọng nói trong file ghi âm mà nguyên đơn yêu cầu giám định là của ông Tuấn {như nhận định mục [5]} nên ông phải chịu chi phí này theo quy định tại khoản 2 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng để thực hiện nên ông Tuấn phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 800.000.000 đồng theo “*Giấy thế chấp bằng khoán đất để mượn tiền*” ngày 16/4/2022 nhưng chỉ được cấp sơ thẩm chấp nhận một phần số tiền 100.000.000 đồng, phần còn lại 700.000.000 đồng không được chấp nhận nên phải chịu án phí: $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 300.000.000 \text{ đồng}) = \mathbf{32.000.000 \text{ đồng}}$.

Các bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn tổng cộng hai khoản 833.622.500 đồng (733.622.500 đồng + 100.000.000 đồng) nên phải chịu án phí: $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 33.622.500 \text{ đồng}) = \mathbf{37.008.675 \text{ đồng}}$.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên không phải chịu.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba đối với ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã số tiền 833.622.500 đồng (tám trăm ba mươi ba triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 29/9/2023 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 700.000.000 đồng theo “*Giấy thế chấp bằng khoán đất để mượn tiền*” ngày 16/4/2022.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp là ông Tuấn và bà Trinh Em với bên nhận thế chấp là bà Bé Ba và ông Nhã được công chứng ngày 13/6/2022.

4/ Nguyên đơn có trách nhiệm giao nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07443, số thửa 2094, tờ bản đồ số 10, diện tích theo giấy là 96m²; đất tọa lạc tại ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền do ông Tạ Thành Tuấn đứng tên, để Cơ quan Thi hành án dân sự trả lại cho bị đơn, khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

5/. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Tạ Thành Tuấn và bà Nguyễn Thị Trinh Em phải chịu số tiền 37.008.675 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Tuấn, bà Trinh Em nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001584 ngày 21/8/2023 vào án phí nên các bị đơn còn phải nộp số tiền chênh lệch **36.708.675 đồng**.

Buộc bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã phải chịu số tiền 32.000.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.750.000 đồng

theo biên lai số 0001542 ngày 19/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền nên bà Ba và ông Nhã còn phải nộp thêm số tiền **4.250.000 đồng**.

6/. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bà Trần Thị Bé Ba và ông Nguyễn Thanh Nhã được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông bà đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001632 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

7/. Về chi phí giám định: Buộc ông Tạ Thành Tuấn phải nộp số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị Bé Ba.

8/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H Phong Điền;
- THADS H Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

đã ký

Võ Bảo Anh

