

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 221/2018/DS-PT

Ngày: 08-11-2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thuê tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.*

*Các Thẩm phán:*

1. Bà **Trương Thị Tuyên;**

2. Bà **Võ Thị Hồng Mai.**

***- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bùi Toàn,*** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.***

Ngày 08 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2018/TLPT-DS, ngày 07 tháng 9 năm 2018, về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 48/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Anh Cao Hoàng Đ,*** sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Số 465, đường LD, khu phố 1, thị trấn Ta, huyện Ta, tỉnh T; (*vắng mặt*).

*Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Hà Thị N,* sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số 465, đường LD, khu phố 1, thị trấn Ta, huyện Ta, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền của anh Cao Hoàng Đ (theo Văn bản ủy quyền ngày 07-11-2017); *có đơn xin xét xử vắng mặt.*

***Bị đơn:***

1. Anh **Nguyễn Quang S,** sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, Phường 3, thành phố T, tỉnh T; (*vắng mặt*).

2. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1979; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố 2, thị trấn Ta, huyện Ta, tỉnh T; nơi cư trú hiện nay: Tổ 6, ấp T, xã T, huyện Ta, tỉnh T; *có mặt*.

*Người đại diện hợp pháp của Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số 391/16/7D, đường H, khu phố 1, phường T, Quận 7, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang S, bà Nguyễn Thị H (theo Văn bản ủy quyền ngày 09-11-2017); *vắng mặt*.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà **Lê Thị H**, là Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; *vắng mặt*.

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

1. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Số nhà 18, hẻm 8, đường N, khu phố 6, Phường 3, thành phố T, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số nhà 1/20, đường P, tổ 8, khu phố 1, Phường 3, thành phố T, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

3. Bà **Hà Thị N**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số 465, đường L, khu phố 1, thị trấn Ta, huyện Ta, tỉnh T; *có đơn xin xét xử vắng mặt*.

4. Ông **Cao Việt T**, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số 465, đường L, khu phố 1, thị trấn Ta, huyện Ta, tỉnh T; *có mặt*.

*Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Quang S, chị Nguyễn Thị H là bị đơn. Bà Nguyễn Thị C, bà Lê Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 07-10-2017 của nguyên đơn anh Cao Hoàng Đ và lời khai của bà Hà Thị N là người đại diện theo ủy quyền của anh Đ trình bày:***

Vào ngày 16-12-2015, anh S, chị H có vay của anh Đ số tiền 4.000.000.000 đồng, khi vay có làm Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 3, huyện Ta, tỉnh T và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25-12-2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện Ta. Thời hạn vay là 12 tháng, tính từ ngày 16-12-2015 đến ngày 16-12-2016, tiền lãi được trả hàng tháng theo mức lãi suất Nhà nước quy định là 0,75%/tháng. Theo hợp đồng vay này, tài sản thế chấp gồm:

1. Phần đất có diện tích 11.263 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 802, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại Ấp Tr, xã H, huyện C (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00381/1302/2005/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T cấp ngày 25-5-2005*);

2. Phần đất có diện tích 3.300 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1156, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Th, huyện Ta (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02366 do Ủy ban nhân dân huyện Ta cấp ngày 27-8-2007);

3. Phần đất có diện tích 9.000 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1056, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Th, huyện Ta (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02363 do Ủy ban nhân dân huyện Ta cấp ngày 27-8-2007);

4. Phần đất có diện tích 7.820 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Th, huyện Ta (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02364 do Ủy ban nhân dân huyện Ta cấp ngày 27-8-2007);

5. Phần đất có diện tích 4.700 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1157, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Th, huyện Ta (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02365 do Ủy ban nhân dân huyện Ta cấp ngày 27-8-2007).

Ngày 16-6-2016, anh Đ đồng ý giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00381/1302/2005/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh T cấp ngày 25-5-2005, tại thửa 802, tờ bản đồ số 8, diện tích 11.263 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Ấp Tr, xã H, huyện Ch, tỉnh T cho anh S, chị H chuyển nhượng cho người khác và trả cho anh Đ được 467.000.000 đồng tiền gốc. Sau đó, anh S, chị H có giao cho anh Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06682/QSĐĐ/1660/2004/HĐCH, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T cấp cho chị H ngày 29-6-2004 để làm tin, không đăng ký thế chấp.

Ngày 27-12-2016, vợ chồng chị H, anh S với anh Đ đã gặp nhau cộng sổ chót nợ và viết giấy gút nợ giao cho chị H cất giữ từ đó đến nay. Cụ thể, anh S, chị H có tính lãi cho anh Đ theo mức lãi suất 0,75%/tháng (từ ngày 16-11-2015 đến ngày 16-12-2016), thành tiền là 369.000.000 đồng. Anh S, chị H trả 300.000.000 đồng, còn nợ 69.000.000 đồng tiền lãi (do tính nhầm 01 tháng tiền lãi với số tiền 30.000.000 đồng nên chỉ còn nợ 39.000.000 đồng tiền lãi). Anh Đ đồng ý cho kéo dài thời hạn trả nợ đến ngày 15-5-2017 nhưng anh S, chị H vẫn không trả nợ.

Nay anh Đ yêu cầu anh S, chị H cùng có trách nhiệm liên đới trả cho anh Đ số tiền nợ gốc là 3.533.000.000 đồng; đối với tiền lãi anh Đ yêu cầu: Tiền lãi tính đến ngày 16/12/2016 còn nợ lại là 39.000.000 đồng + tiền lãi tính từ ngày 16-12-2016 đến ngày 15-5-2017 là 05 tháng theo mức lãi suất 0,75%/tháng, thành tiền là 132.487.000 đồng + tiền lãi từ ngày 16-5-2017 đến ngày 11-7-2018 là 13 tháng 25 ngày theo mức lãi 1,125%/tháng, thành tiền là 549.822.000 đồng; tổng tiền lãi là 721.309.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi anh S, chị H phải trả cho anh Đ là 4.254.309.000 đồng. Anh Đ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của anh S, chị H để đảm bảo thi hành án cho anh Đ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06682/QSĐĐ/1660/2004/HĐCH, do UBND huyện Ch, tỉnh T cấp cho chị H ngày 29-6-2004 giao cho anh Đ giữ

để làm tin (không đăng ký thế chấp), khi nào cho anh S, chị H trả hết nợ cho anh Đ thì anh Đ đồng ý trả lại cho chị H, anh S.

***Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Nguyễn Văn V trình bày:***

Trong khoảng thời gian từ ngày 18-8-2013 đến ngày 27-02-2015 vợ chồng chị H, anh S có vay tiền của vợ chồng bà N, ông T 09 (chín) lần, tổng cộng là 2.685.000.000 đồng.

Ngoài ra, vợ chồng chị H, anh S còn nợ Ngân hàng Công thương chi nhánh Ta 4.000.000.000 đồng, nên vợ chồng ông T, bà N thỏa thuận đưa 4.000.000.000 đồng cho vợ chồng chị H, anh S trả Ngân hàng để xóa thế chấp, lấy lại tài sản, nhưng phải làm giấy vay của anh Đ 4.000.000.000 đồng này và thế chấp cho anh Đ các tài sản vừa xóa thế chấp tại Ngân hàng nêu trên theo Hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản ngày 16-12-2015; thời hạn vay là 12 tháng.

Ngày 26-12-2015, vợ chồng chị H, anh S chuyển nhượng 68.000 m<sup>2</sup> đất tại xã T và xã Ta, huyện Ta cho vợ chồng bà N, ông T với số tiền trên 3.000.000.000 đồng để trả cho vợ chồng ông T, bà N số tiền vay còn nợ là 2.685.000.000 đồng và trả trước tiền lãi vay 12 tháng của số tiền vay anh Đ 4.000.000.000 đồng (*theo Hợp đồng vay ngày 16-12-2015*) nên vừa đủ số tiền chuyển nhượng 68.000m<sup>2</sup> đất nói trên. Do tin tưởng nên việc trả lãi trước này không làm giấy.

Ngày 16-6-2016, chị H, anh S bán đất tại huyện Ch, tỉnh T và trả cho bà N, ông T 467.000.000 đồng tiền nợ gốc. Đến ngày 27-12-2016 chị H, anh S trả thêm 300.000.000 đồng tiền nợ gốc. Khi trả nợ, bà N, ông T có viết giấy nhận tiền giao cho cho chị H, anh S giữ.

Do thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thế chấp tài sản trên đất nên ngày 10-4-2017 vợ chồng chị H, anh S có làm Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H thuê khai thác tài sản gắn liền trên đất, thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 2.087.362.000 đồng. Đến nay bà C, bà H đã trả cho chị H, anh S được 1.987.362.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào thanh toán hợp đồng sẽ trả đủ. Vợ chồng chị H, anh S đã giao tài sản trên đất cho bà C và bà H quản lý sử dụng theo hợp đồng thuê.

Trước ngày xét xử, anh S, chị H mới cung cấp cho ông tờ Biên nhận có nội dung ông T nhận 467.000.000 đồng của anh S, chị H vào ngày 23-6-2016 nên đây là khoản tiền nợ gốc mà anh S, chị H trả cho anh Đ ngoài hai khoản tiền nợ gốc đã trả nêu trên. Do đó, đối với số tiền vay của anh Đ 4 tỷ đồng; chị H, anh S đã trả cho anh Đ được tiền nợ gốc 1.234.000.000 đồng (ngày 16-6-2016, trả 467.000.000 đồng; ngày 23-6-2016, trả 467.000.000 đồng; ngày 27-12-2016, trả 300.000.000 đồng).

Việc chị H, anh S cho bà C, bà H thuê khai thác tài sản trên đất là không vi phạm pháp luật nên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Trong trường hợp Hợp đồng thuê tài sản vô hiệu thì phía vợ chồng chị H, anh S đồng ý trả cho bà C, bà H số tiền đã nhận là 1.987.362.000 đồng và 100.000.00 đồng tiền bà C, bà H đã đầu tư, chăm sóc cây măng cầu từ khi thuê đến nay; đồng thời yêu cầu được nhận lại toàn bộ tài sản đã cho thuê.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Vào ngày 10-4-2017, bà và bà H có làm Hợp đồng thuê khai thác tài sản trên đất của vợ chồng chị H, anh S, thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 2.087.362.000 đồng; bà và bà H trả trước 1.987.362.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào thanh toán hợp đồng sẽ trả đủ. Từ khi nhận tài sản đến nay, bà và bà H đã đầu tư 100.000.000 đồng để chăm sóc cây măng cầu. Bà và bà H thỏa thuận góp vốn, lợi tức hay lỗ mỗi người đều phải chịu hoặc hưởng ½. Khi ký hợp đồng này, bà không biết đất này đã thế chấp cho người khác. Nay bà yêu cầu được lưu thông, tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

Nếu hợp đồng này vô hiệu, bà yêu cầu vợ chồng chị H, anh S trả lại cho bà và bà H số tiền (đã trả trước) 1.987.362.000 đồng và 176.200.000 đồng tiền đã đầu tư trên đất và các chi phí phát sinh thêm; bà và bà H đồng ý trả lại tài sản đã thuê cho chị H, anh S.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*** Bà thống nhất với lời trình bày của bà C. Bà không trình bày bổ sung.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N trình bày:*** Ngày 16-12-2015, vợ chồng chị H, anh S có vay của anh Đ số tiền 4.000.000.000 đồng nêu trên là tiền của anh Đ, không liên quan đến bà và ông T nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Việt T trình bày:*** Ông thống nhất với lời trình bày của bà N.

Ngày 23-6-2016, chị H trả cho anh Đ 467.000.000 đồng tiền nợ gốc, ông là người trực tiếp nhận và có viết giấy nhận tiền giao cho chị H cất giữ; nhưng đến ngày 27-12-2016, khi cộng sổ chốt nợ thì số tiền 467.000.000 đồng này được ghi vào giấy tính tiền là trả vào ngày 16-6-2016 là ngày tính tiền lãi vay hằng tháng để dễ tính tiền lãi vay, nên hai khoản tiền này chỉ là một.

Ngoài ra, phiếu tính tiền ngày 27-12-2016 này giao cho chị H cất giữ từ ngày 27-12-2016 đến nay, chị H không có thắc mắc hay khiếu nại gì.

***Bản án Dân sự sơ thẩm số: 48/2018/DS-ST ngày 12-7-2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Hoàng Đ đối với anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H về Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản.

Buộc anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh Cao Hoàng Đ 3.533.000.000 (*ba tỷ, năm trăm ba mươi ba triệu*) đồng tiền nợ gốc và 721.309.000 (*bảy trăm hai mươi một triệu, ba trăm lẻ chín nghìn*) đồng tiền lãi vay; tổng cộng là 4.254.309.000 (*bốn tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm lẻ chín nghìn*) đồng.

Đối với các tài sản là quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H đã được thế chấp hợp pháp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thì tiếp tục được đảm bảo và được ưu tiên thanh toán để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền nói trên cho anh Cao Hoàng Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H về việc yêu cầu tiếp tục lưu thông Hợp đồng cho thuê khai thác tài sản được ký kết ngày 10-4-2017 với anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H.

Buộc anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H số tiền 2.163.562.000 đồng, trong đó có 1.987.362.000 đồng tiền thuê tài sản đã trả trước và 176.200.000 đồng tiền đầu tư.

Bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H toàn bộ tài sản đã thuê và tài sản mới phát sinh trên đất gồm: Căn nhà xây và công trình phụ trên diện tích khuôn viên khu ở là 732 m<sup>2</sup> và toàn bộ cây măng cầu trên diện tích 24.065,2 m<sup>2</sup> đất còn lại (theo kết quả đo đạc thực tế).

3. Anh Cao Hoàng Đ có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06682/QSDĐ/1660/2004/HĐCH, do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị H ngày 29-6-2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác; án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24-7-2018, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Quang S có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Vì cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 467 triệu đồng mà vợ chồng chị H, anh S đã trả cho anh Đạt vào ngày 23-6-2016 và số tiền lãi đã trả trước cho anh Đ.

Ngày 26-7-2018, bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H có đơn kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục lưu thông hợp đồng thuê khai thác tài sản đã ký kết với vợ chồng chị H, anh S.

***Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu quan điểm về vụ án:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo chị Nguyễn Thị H; **đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Quang S.**

+ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, miễn giảm án phí cho chị H, anh S theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Văn V và Luật sư Lê Thị H đều vắng mặt; anh Cao Hoàng Đ, bà Hà Thị N, bà Nguyễn Thị C, bà Lê Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

[1.2] Ngày 15-10-2017, anh Cao Hoàng Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị H, anh S có trách nhiệm liên đới trả cho anh Đ 4.026.714.000 đồng (*gồm tiền nợ gốc 3.533.000.000 đồng; tiền lãi vay còn nợ tính đến ngày khởi kiện 426.716.000 đồng; tiền nợ mua phân bón 16.210.000 đồng; tiền nộp phí chuyển quyền sử dụng đất 50.118.000 đồng*) và tiền lãi vay phát sinh thêm tính đến ngày xét xử. Ngày 17-10-2017 Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án (*bút lục 33*).

Ngày 05-12-2017, anh Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mua phân bón còn nợ 16.210.000 đồng và 50.118.000 đồng tiền nộp phí chuyển quyền sử dụng đất (*bút lục 02*).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần rút yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có thiếu sót, vi phạm trình tự thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy việc sai sót này không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả những người tham gia tố tụng trong vụ án; đồng thời, đối với hai khoản tiền mà anh Đ đã rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên cũng đã được gia đình anh Đ nộp lại đơn khởi kiện và đã được giải quyết xong theo Bản án số 75/2018/DS-ST ngày 24-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T. Do đó, cấp phúc thẩm cần bổ sung quyết định đình chỉ đối phần rút yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị H xin hủy bỏ ủy quyền đối với ông Nguyễn Văn V, ông V không còn là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng chị H, anh S và chị H hủy bỏ, không yêu cầu Luật sư Lê

Thị H làm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng chị H, anh S để chị H trực tiếp tham gia tố tụng. Đồng thời, chị H trình bày cho rằng cấp sơ thẩm xét xử là đúng, chị H đồng ý với bản án sơ thẩm và xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của vợ chồng chị H, anh S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H nộp bổ sung đơn xin được miễn, giảm tiền án phí cho vợ chồng chị H, anh S.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc chị H rút kháng cáo là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H đã rút kháng cáo.

[3] Anh Nguyễn Quang S có đơn kháng cáo nhưng anh S và ông Nguyễn Văn V (*là người đại diện hợp pháp cho anh S*) đều vắng mặt tại phiên tòa nên anh S đã từ bỏ yêu cầu kháng cáo của anh S. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của anh S. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Quang S.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị C xin được lưu thông “*Hợp đồng thuê khai thác tài sản trên đất ngày 10-4-2017*”, xét thấy:

Sau khi đăng ký thế chấp tài sản cho anh Đ ngày 16-12-2015, chị H, anh S tự ý tiếp tục ký hợp đồng ngày 10-4-2017, cho bà H, bà C thuê khai thác tài sản trên chính diện tích đất đã thế chấp cho anh Đ, thuộc các thửa đất số 1056, 1157, 615, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã Th, huyện Ta, tỉnh T (*theo sơ đồ thẩm định hiện trạng sử dụng đất; bút lục 73*); hợp đồng này không được chứng thực và không được sự đồng ý của anh Đ, với thời hạn thuê 10 năm là vượt quá thời hạn thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh Đ; xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ nên đã vi phạm quy định tại Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C và bà H xin được tiếp tục lưu thông hợp đồng.

Tuyên bố, “*Hợp đồng thuê khai thác tài sản trên đất ngày 10-4-2017*” giữa bà C, bà H với chị H, anh S, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.1] Xét về lỗi: Khi cho thuê khai thác tài sản, anh S, chị H cố ý che giấu, không thông báo cho bà H, bà C biết việc đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho anh Đ, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu; lỗi hoàn toàn thuộc về anh S, chị H. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 cần buộc bà C, bà H giao trả lại toàn bộ tài sản đã thuê và tài sản phát sinh gồm nhà, công trình phụ, cây măng cầu cho chị H, anh S và chị H, anh S đồng ý trả lại cho bà C, bà H số tiền thuê đất đã nhận và tiền đầu tư phát sinh, nên cần ghi nhận.

[4.2] Theo bà C, bà H trình bày: Bà C, bà H đã đầu tư cải tạo đất, phá bỏ gốc mía để trồng hơn 480 cây măng cầu; với chi phí đã đầu tư trên đất tổng cộng là 176.200.000 đồng.



Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C yêu cầu nếu Hợp đồng thuê tài sản vô hiệu thì bà C và bà H đồng ý giao trả lại toàn bộ tài sản đã thuê hiện có trên đất cho anh S, chị H và buộc anh S, chị H trả lại cho bà C, bà H tổng cộng số tiền 2.163.562.000 đồng (*trong đó tiền thuê đất đã trả trước cho chị H, anh S là 1.987.362.000 đồng và 176.200.000 đồng tiền chi phí đầu tư trên đất*). Chị H, anh S đồng ý với yêu cầu của bà C, bà H. Do đó, cần buộc anh S, chị H có trách nhiệm liên đới trả cho bà H, bà C số tiền tổng cộng là 2.163.562.000 đồng; buộc bà H, bà C có nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ tài sản đã thuê và tài sản phát sinh mới trên đất cho anh S, chị H. Các tài sản mà bà C, bà H phải giao trả cho anh S, chị H gồm: Căn nhà và công trình phụ được xây dựng trên phần đất có 732 m<sup>2</sup> và toàn bộ cây măng cầu trên phần đất có diện tích 24.065,2 m<sup>2</sup> (*theo kết quả đo đạc thực tế*).

[5] Về chi phí đo đạc: Anh Đ đã nộp 7.000.000 đồng và đã chi phí xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ nên buộc chị H, anh S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đ 7.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Anh S, chị H phải chịu 112.254.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ được chấp nhận và 75.271.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H, bà C; tổng cộng chị H, anh S phải chịu là 187.525.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H nộp bổ sung đơn xin được miễn, giảm tiền án phí cho vợ chồng chị H, anh S. Chị H trình bày hoàn cảnh gia đình chị gặp khó khăn, làm ăn thua lỗ; vợ chồng chị gặp sự kiện bất khả kháng nên tài sản của chị không đủ để thực hiện nghĩa vụ phải thi hành nhiều bản án (trên 10 tỷ đồng). Cha chị tham gia kháng chiến, có công với cách mạng và chị H là người bị dị dạng, dị tật, không có khả năng lao động, còn tự lực được trong sinh hoạt do bị nhiễm chất độc hóa học (*màu da cam*) nên được Sở Lao động, Thương binh và Xã hội tỉnh Tây Ninh cấp Quyết định số 48/QĐ-SLĐTBXH từ năm 2006 để chị H được hưởng tiền trợ cấp hàng tháng là 180.000 đồng/tháng.

Căn cứ vào các điều 12, 13, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị H, anh S; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí; giảm cho vợ chồng chị H, anh S 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm; nên tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng chị H, anh S phải chịu là 93.762.500 đồng.

[6.2] Bà H, bà C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu lưu thông hợp đồng thuê tài sản không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6.3] Anh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho anh Đ 56.013.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[7.1] Do không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H nên bà C, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7.2] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H về phần miễn, giảm án phí nên chị H, anh S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị H, anh S đã nộp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H;
2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Quang S.
3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần rút yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H về phần án phí;
4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2018/DSST ngày 12 tháng 7 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Ta, tỉnh T, về phần án phí dân.

Căn cứ vào các Điều 336, 338, 348, 355, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 122, 123, 131, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Hoàng Đ đối với anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H về “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản”.

5.1 Buộc anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H cùng có trách nhiệm liên đới trả cho anh Cao Hoàng Đ 3.533.000.000 (ba tỷ, năm trăm ba mươi ba triệu) đồng tiền nợ gốc và 721.309.000 (bảy trăm hai mươi một triệu, ba trăm lẻ chín nghìn) đồng tiền lãi; tổng cộng là 4.254.309.000 (bốn tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm lẻ chín nghìn) đồng.

5.2 Đối với các tài sản là quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H đã được thế chấp hợp pháp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thì

tiếp tục được đảm bảo và được ưu tiên thanh toán để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền nói trên cho anh Cao Hoàng Đ, gồm các thửa đất:

+ Phần đất thuộc thửa 1156, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.300 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Th, huyện Ta, T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02366 do UBND huyện Ta, T cấp ngày 27-8-2007);

+ Phần đất thuộc thửa 1056, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.000 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Th, huyện Ta, T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02363 do UBND huyện Ta, T cấp ngày 27-8-2007);

+ Phần đất thuộc thửa 615, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.820 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Th, huyện Ta, T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02364 do UBND huyện Ta, tỉnh T cấp ngày 27-8-2007);

+ Phần đất thuộc thửa 1157, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.700 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Th, huyện Ta, T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02365 do UBND huyện Ta, T cấp ngày 27-8-2007).

**5.3** Anh Cao Hoàng Đ có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06682/QSDĐ/1660/2004/HĐCH, do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị H ngày 29-6-2004.

**5.4** Đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của anh Cao Hoàng Đ, về yêu cầu chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quang S trả số tiền mua phân bón còn nợ 16.210.000 đồng và 50.118.000 đồng tiền nộp phí chuyển quyền sử dụng đất.

**6.** Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H về việc yêu cầu tiếp tục lưu thông Hợp đồng cho thuê khai thác tài sản được ký kết ngày 10-4-2017 với anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H.

Tuyên bố, “Hợp đồng thuê khai thác tài sản trên đất ngày 10-4-2017” giữa bà C, bà H với chị H, anh S, bị vô hiệu.

**6.1** Buộc anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H cùng có trách nhiệm liên đới có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H số tiền 2.163.562.000 (hai tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn) đồng (gồm tiền thuê tài sản đã trả trước 1.987.362.000 đồng và 176.200.000 đồng tiền chi phí đầu tư).

**6.2** Buộc bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H toàn bộ tài sản đã thuê và tài sản mới phát sinh trên đất gồm: Căn nhà, công trình phụ trên diện tích đất 732 m<sup>2</sup> và toàn bộ cây măng cầu trên diện tích 24.065,2 m<sup>2</sup> đất còn lại (theo kết quả đo đạc thực tế).

**7.** Về chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 (bảy triệu) đồng. Anh Cao Hoàng Đ đã tạm nộp và đã chi

phí xong nên buộc chị H, anh S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đ số tiền 7.000.000 (*bảy triệu*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án anh Cao Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án anh Nguyễn Quang S và chị Nguyễn Thị H còn phải trả cho người được thi hành án anh Cao Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### **8. Án phí dân sự sơ thẩm:**

**8.1** Anh Nguyễn Quang S, chị Nguyễn Thị H phải chịu tổng cộng 93.762.500 (*chín mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**8.2** Bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0025090 ngày 08-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T (*do anh Lê Đức A là người nộp thay*).

**8.3** Anh Cao Hoàng Đ không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho anh Đ 56.013.000 (*năm mươi sáu triệu, không trăm mười ba nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0024764 ngày 17-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh Tây Ninh (*do anh Nguyễn Văn Q là người nộp thay*).

#### **9. Án phí dân sự phúc thẩm:**

**9.1** Bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà C, bà H đã nộp theo Biên lai thu số: 0025821 ngày 26-7-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T (*do chị Nguyễn Thị Trà G là người nộp thay*).

**9.2** Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Quang S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị H, anh S 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0025814 ngày 24-7-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ta, tỉnh T.

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 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND huyện Ta;
- Chi cục THADS huyện Ta;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Nguyễn Quốc Tuấn**