

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC HÒA  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 171/2024/DS - ST

Ngày: 08 - 7 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại bản chính giấy CNQSD đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Quốc.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Rạt

Ông Nguyễn Chí Lin

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 559/2023/TLST – DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại bản chính giấy CNQSD đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2024/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, theo Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 27/2024/TB – TA ngày 24/6/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lý Minh H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số A, Ô, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023, có mặt).

**- Bị đơn (có yêu cầu phản tố):**

1. Ông Trần Văn G, sinh năm 1965;

2. Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Bá H2, sinh năm 1992.  
Địa chỉ: Số B, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2023, có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 26/4/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/12/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Trí M trình bày:*

Bà H và vợ chồng bà Trần Thị Ngọc H1, ông Trần Văn G là chỗ quen biết. Ngày 15/6/2022, bà H cho vợ chồng bà H1 và ông G vay số tiền 1.150.000.000 đồng, được thể hiện qua “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022”, (sau đây gọi chung là Giấy vay tiền ngày 15/6/2022), thời hạn vay là 06 tháng. Đồng thời, bà H1 và ông G có thể chấp cho bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số DA 883321 ngày 13/01/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông G, đối với thửa đất 183, tờ bản đồ số 52, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 29/6/2022, bà H cho vợ chồng bà H1 và ông G vay số tiền 750.000.000 đồng, được thể hiện qua “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022”, (sau đây gọi chung là Giấy vay tiền ngày 29/6/2022), thời hạn vay là 06 tháng. Bà H1 và ông G có thể chấp cho bà H bản chính GCNQSD đất số DA 883320 ngày 13/01/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông G đối với thửa đất 189, tờ bản đồ số 52, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 25/10/2022, bà H cho vợ chồng bà H1 và ông G vay số tiền 802.000.000 đồng, được thể hiện qua “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022”, (sau đây gọi chung là Giấy vay tiền ngày 25/10/2022), thời hạn vay là 06 tháng. Bà H1 và ông G có thể chấp cho bà H bản chính GCNQSD đất số CX 946772 ngày 14/8/2020 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà H1 đối với thửa đất 614, tờ bản đồ số 6, tọa lạc xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngoài ra, tại “Giấy vay tiền ngày 25/10/2022” còn ghi nhận việc bà H có cho vợ chồng bà H1 và ông G vay số tiền 470.000.000 đồng, các khoản tiền lần lượt như sau: Ngày 15/11/2022 vay 40.000.000 đồng. Ngày 28/11/2022 vay 73.000.000 đồng. Ngày 16/12/2022 vay 40.000.000 đồng và 78.000.000 đồng. Ngày 16/01/2023 vay 40.000.000 đồng. Ngày 28/01/2023 vay 83.000.000 đồng. Ngày 28/02/2023 vay 116.000.000 đồng. Sau đây gọi chung là **nội dung 2** của “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022”.

Tổng số tiền bà H cho vợ chồng bà H1 và ông G vay là 3.172.000.000 đồng. Hiện bà H đang giữ 03 bản chính GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 883320, DA 883320 và CX 946772 của bà H1 và ông G. Từ khi vay tiền đến nay, bà H1 và ông G không trả cho bà H bất kỳ số tiền nào nên bà H khởi kiện yêu cầu: Ông G và bà

H1 phải liên đới trả cho bà H số tiền đã vay là 3.172.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay tiền đến ngày Tòa án giải quyết vụ án với mức lãi suất 20%/năm và yêu cầu hủy 03 Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, ngày 29/6/2022, ngày 25/10/2022.

Tại phiên tòa, ông M đại diện bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông G và bà H1 phải liên đới trả số tiền 470.000.000 đồng được thể hiện tại **nội dung 2** của “Giấy vay tiền ngày 25/10/2022” và rút lại yêu cầu hủy Giấy vay tiền 25/10/2022. Đồng thời, ông M xác định lại yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu hủy giấy vay tiền như sau: Yêu cầu Tòa án vô hiệu nội dung thế chấp thửa đất 183, tờ bản đồ số 52 theo giấy GCNQSD đất số DA 883321 ngày 13/01/2021 thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 15/6/2022 và vô hiệu nội dung thế chấp 189, tờ bản đồ số 52, theo giấy GCNQSD đất số DA 883320 ngày 13/01/2021 thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 29/6/2022.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi bà H yêu cầu bà H1 và ông G phải liên đới trả là 3.766.027.905 đồng (trong đó tiền gốc là 2.702.000.000 đồng; tiền lãi là 1.064.027.905 đồng), cụ thể như sau:

- Đối với “Giấy vay tiền ngày 15/6/2022”: Yêu cầu trả tiền gốc là 1.150.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 15/6/2022 đến ngày 08/7/2024, với lãi suất 20%/năm là 484.249.666 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi của giấy nợ này là 1.634.249.666 đồng.

- Đối với “Giấy vay tiền ngày 29/6/2022”: Yêu cầu trả tiền gốc là 750.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 29/6/2022 đến ngày 08/7/2024, với lãi suất 20%/năm là 304.195.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi của giấy nợ này là 1.054.195.000 đồng.

- Đối với “Giấy vay tiền ngày 25/10/2022”: Yêu cầu trả tiền gốc là 802.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 25/10/2022 đến ngày 08/7/2024, với lãi suất 20%/năm là 275.583.239 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi của giấy nợ này là 1.077.583.239 đồng.

Sau khi ông G và bà H1 trả đủ tiền cho bà H thì bà H sẽ trả lại bản chính GCNQSD đất cho bà H1 và ông G.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Nguyễn Bá H2 trình bày:*

Do có quen biết từ trước, nên vào khoảng đầu năm 2022, vợ chồng ông G và bà H1 có vay tiền của bà H nhiều lần gồm: Vay số tiền 1.150.000.000 đồng, lãi suất 3.5%/tháng; vay số tiền 750.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng và vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Tổng số tiền ông G và bà H1 vay của bà H là 2.400.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, ông G và bà H1 trả lãi đầy đủ cho bà H. Đến khoảng tháng 6/2022, ông G và bà H1 không còn khả năng trả lãi nên các bên thống nhất lại số tiền vay bằng 03 “Giấy mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất” cụ thể như sau:

- Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, số tiền vay là 1.150.000.000 đồng, ông G và bà H1 có thể chấp cho bà H giấy GCNQSD đất số DA 883321 do ông G đứng tên.

- Giấy vay tiền ngày 25/6/2022, số tiền vay là 500.000.000 đồng, ông G và bà H1 có thể chấp cho bà H giấy GCNQSD đất số CX 946772 do bà H1 đứng tên. Giấy vay tiền này đã được được thay thế bằng Giấy vay tiền ngày 25/10/2022.

- Giấy vay tiền ngày 29/6/2022, số tiền vay là 750.000.000 đồng, ông G và bà H1 có thể cho bà H chấp giấy GCNQSD đất số DA 883320 do ông G đứng tên.

Do ông G, bà H1 trả lãi cho bà H không đủ nên bà H nhiều lần yêu cầu ông G, bà H1 ký giấy vay thêm tiền của bà H để bù vào phần tiền lãi phải trả. Nội dung vay thêm này được thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 25/6/2022. Ngày 25/10/2022, bà H, ông G, bà H1 thỏa thuận lập Giấy vay tiền ngày 25/10/2022, với số tiền 802.000.000 đồng để thay thế Giấy vay tiền ngày 25/6/2022. Thực tế, theo Giấy vay tiền ngày 25/10/2022, ông G và bà H1 chỉ vay bà H là 500.000.000 đồng; còn 302.000.000 đồng là phần trả lãi có nội dung “vay thêm” được ghi nhận tại Giấy vay tiền ngày 25/6/2022.

Đối với **nội dung 2** tại Giấy vay tiền ngày 25/10/2022 gồm: “Ngày 15/11/2022 vay 40.000.000 đồng. Ngày 28/11/2022 vay 73.000.000 đồng. Ngày 16/12/2022 vay 40.000.000 đồng và 78.000.000 đồng. Ngày 16/01/2023 vay 40.000.000 đồng. Ngày 28/01/2023 vay 83.000.000 đồng. Ngày 28/02/2023 vay 116.000.000 đồng”, thực tế là tiền lãi, không phải tiền ông G và bà H1 vay của bà H, ông G và bà H1 không nhận số tiền này. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 470.000.000 đồng nên ông H2 không có ý kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông đại diện ông G và bà H1 chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền gốc 2.400.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật, tính từ thời điểm vay đến ngày Tòa án giải quyết vụ án. Đồng thời, ông G và bà H1 có yêu cầu phản tố, buộc bà H trả lại bản chính 03 giấy GCNQSD đất gồm DA 883320, DA 883321 và CX 946772 do ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 đứng tên. Trong trường hợp bà H không thực hiện việc trả lại 03 giấy GCNQSD đất nêu trên thì đề nghị Tòa án tuyên cho bà H1, ông G được quyền liên hệ cơ quan chức năng để được cấp lại 03 giấy GCNQSD đất.

Mặc dù ông G và bà H1 đã trả tiền lãi suất cho bà H đầy đủ với lãi suất cao nhưng ông G và bà H1 không yêu cầu Tòa án xem xét điều chỉnh lại số tiền này.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Giấy vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022, ngày 29/6/2022, ngày 25/10/2022 và các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa cho thấy bà Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 có vay tiền bà Lý Minh H và có thế chấp là các giấy GCNQSD đất. Căn cứ vào các Giấy mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022, ngày 29/6/2022 thì ông G và bà H1 có vay bà H lần lượt số tiền là 1.150.000.000 đồng và 750.000.000 đồng. Riêng đối với G1 mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022 thì bị đơn cho rằng thay thế cho G1 mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/6/2022. Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ cho thấy phần nội dung “vay thêm” trên Giấy mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/6/2022 là 302.000.000 đồng, đây chỉ là tiền lãi suất không phải tiền vay thêm và trên thực tế bị đơn không nhận tiền vay, phù hợp với ý kiến trình bày của bị đơn. Do đó, có đủ căn cứ xác định Giấy mượn tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022 thì bị đơn chỉ vay tiền của nguyên đơn là 500.00.000 đồng, bên dưới ghi nội dung vay thêm là tiền lãi suất.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền 2.400.000.000 đồng và tiền lãi suất 20%/năm tính từ thời điểm vay đến khi xét xử sơ thẩm và hủy 02 giấy vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022, ngày 29/6/2022. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp. Trường hợp nếu nguyên đơn không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thì đề nghị tuyên bị đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật và đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa và kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lý Minh H khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1; cùng địa chỉ cư trú tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An phải liên đới trả số tiền vay, vô hiệu nội dung thế quyền sử dụng đất tại giấy vay tiền. Ông G, bà H1 có yêu cầu phản tố về việc buộc bà H phải trả lại bản chính giấy CNQSD đất. Do đó, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại bản chính giấy CNQSD đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung

Tất cả các giấy vay tiền do nguyên đơn và bị đơn cung cấp đều có chung tiêu đề là “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất” và trong các giấy nợ đều xuất hiện cụm từ “thuế chấp”. Tại phiên tòa, ông M và ông H2 đều xác định chữ “thuế” trong tiêu đề các giấy vay tiền và cụm từ “thuế chấp” trong nội dung giấy nợ là viết sai chính tả. Thực tế là chữ “thế” và “thế chấp”. HĐXX xét thấy việc viết sai chính tả của chữ “thuế” không ảnh hưởng đến bản chất và nội dung của các giấy nợ và đều được đương sự thừa nhận là thế chấp nên HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2.1] Về xem xét giải quyết rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa, ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 470.000.000 đồng được thể hiện tại **nội dung 2** của “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022” và rút lại yêu cầu hủy Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022 nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với những yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện liên quan đến Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, Giấy vay tiền ngày 29/6/2022

Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất số nợ gốc 1.150.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 15/6/2022 và số nợ 750.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 29/6/2022. Bị đơn đồng ý trả tiền gốc và trả lãi cho nguyên đơn với lãi suất 20%/năm trên số tiền 1.150.000.000 đồng tính từ ngày 15/6/2022 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là 474.694.444 đồng và lãi suất 20%/năm trên số tiền 750.000.000 đồng tính từ ngày 29/6/2022 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là 303.750.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền gốc và lãi của Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, Giấy vay tiền ngày 29/6/2022 được HĐXX chấp nhận toàn bộ, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi của 02 giấy vay tiền ngày 15/6/2022, 29/6/2022 là 2.678.444.444 đồng.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện liên quan đến Giấy vay tiền ngày 25/10/2022

Các đương sự đều thống nhất Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022 thay thế Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/6/2022 (sau đây gọi chung là Giấy vay tiền ngày 25/6/2022). Tuy nhiên không thống nhất số tiền gốc. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền gốc là 802.000.000 đồng, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm trên số tiền 500.000.000 đồng vì cho rằng số tiền 302.000.000 đồng là tiền lãi thể hiện tại phần viết thêm của Giấy vay tiền ngày 25/6/2022, đã được nguyên đơn cộng vào tiền gốc.

Xét nội dung thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 25/6/2022: Bị đơn cho rằng phần nội dung ghi thêm “...vay thêm tiền để đóng lời...” trong Giấy vay tiền ngày 25/6/2022 (bà H1 giữ bản chính) là chữ viết của bà H1 ghi cùng thời điểm. Nguyên đơn cho rằng phần nội dung “...đề đóng lời...” là bà H1 ghi thêm, khác thời điểm không cùng màu mực. Tại Kết luận giám định số 905/KL-KTHS ngày 10/4/2024 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ C kết luận:

Chữ viết “để đóng lời” so với các chữ viết còn lại dưới dòng chữ “Ngày 25/6/2022 thay giấy 25/10/2022” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết ra. Chữ viết “để đóng lời” so với các chữ viết còn lại dưới dòng chữ “Ngày 25/6/2022 thay giấy 25/10/2022” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là không được viết ra cùng màu mực. Không xác định được chữ viết “để đóng lời” so với các chữ viết còn lại dưới dòng chữ “Ngày 25/6/2022 thay giấy 25/10/2022” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là có cùng hay không cùng tuổi mực. Từ đó, không có cơ sở kết luận nội dung “để đóng lời” thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 25/6/2022 được viết cùng thời điểm với những nội dung khác của Giấy vay tiền ngày 25/6/2022. Bên cạnh đó, các đương sự đều thừa nhận Giấy vay tiền ngày 25/10/2022 thay thế Giấy vay tiền ngày 25/6/2022. Do đó, giấy vay tiền ngày 25/10/2022 có giá trị pháp lý và giấy vay tiền ngày 25/6/2022 không còn hiệu lực pháp luật. Bị đơn cho rằng số tiền thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 25/10/2022 gồm 500.000.000 đồng tiền gốc và 302.000.000 đồng tiền lãi do nguyên đơn cộng dồn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc cộng dồn. Do đó, lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận. Khoản vay tại Giấy vay tiền ngày 25/10/2022 đã đến hạn phải trả nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 802.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/10/2022 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 463 và 466, 468 Bộ luật Dân sự nên được HĐXX chấp nhận. Theo đó, HĐXX buộc bị đơn là ông G và bà H1 phải liên đới trả cho bà H số tiền gốc 802.000.000 đồng và tiền lãi là 273.125.555 đồng. Tổng cộng là 1.075.125.555 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, Giấy vay tiền ngày 29/6/2022, Giấy vay tiền ngày 25/10/2022 là **3.630.094.999 đồng**.

[2.4] Về yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất tại 02 giấy vay tiền ngày 15/6/2022, 29/6/2022

Xét thấy, việc các bên thỏa thuận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 183, 189 để đảm bảo cho khoản vay được ghi nhận tại 02 giấy vay tiền ngày 15/6/2022, 29/6/2022 không được công chứng, chứng thực và tài sản thế chấp không được đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu từ thời điểm xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất tại 02 giấy vay tiền ngày 15/6/2022, 29/6/2022 của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại bản chính 03 giấy CNQSD đất

Các đương sự đều thừa nhận hiện nay bà H đang giữ 03 bản chính số DA 883321 ngày 13/01/2021, số DA 883320 ngày 13/01/2021; số CX 946772 ngày 14/8/2020 và việc giữ bản chính các giấy CNQSD đất nhằm thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho các khoản vay nêu trên. Việc thế chấp quyền sử dụng đất

để đảm bảo cho khoản vay đã vô hiệu theo nhận định tại Mục [2.4] nên việc nguyên đơn giữ bản chính giấy CNQSD đất của bị đơn là trái pháp luật, nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại bị đơn các giấy CNQSD đất này nên yêu cầu phản tố của bị đơn được HĐXX chấp nhận.

Chấp nhận một phần đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về chi phí giám định chữ viết, màu mực là 2.211.000 đồng. Bị đơn phải chịu do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp và chi xong nên buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí: Bị đơn phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng đối với hai yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất tại Giấy vay tiền ngày 15/6/2022, Giấy vay tiền ngày 29/6/2022 và án phí có giá ngạch trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn **3.630.094.999 đồng**. Tổng số tiền án phí bị đơn phải chịu là **104.601.899 đồng**. Trong đó, bà H1 phải chịu số tiền **52.300.949 đồng**, ông G phải chịu số tiền **52.300.949 đồng**. Bà H1 là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên bà H1 được miễn toàn bộ án phí.

Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố buộc trả lại 03 bản chính giấy CNQSD đất của bị đơn được HĐXX chấp nhận là 300.000 đồng. Bà H là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 463 và 466, 468, 288, 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Minh H về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu nội dung thế chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1.



Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 về việc “yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền đất” đối với bà Lý Minh H.

2. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện của bà Lý Minh H gồm:

- Buộc ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 phải liên đới trả cho bà Lý Minh H số tiền 470.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh được thể hiện tại **nội dung 2** của “Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022”.

- Hủy Giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022.

3. Buộc ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lý Minh H số tiền là **3.630.094.999 đồng (Ba tỉ sáu trăm ba mươi triệu không trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi chín đồng)**. Trong đó bao gồm số tiền vay là **2.702.000.000 đồng và tiền lãi suất là 928.094.999 đồng**.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Tuyên bố vô hiệu nội dung thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất tại các giấy vay tiền sau:

- Vô hiệu nội dung thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất “có thuế chấp một giấy quyền sử dụng đất thửa số 183, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.164m<sup>2</sup>; DA 883321” được thể hiện tại giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022.

- Vô hiệu thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất “có thuế chấp một giấy quyền sử dụng đất thửa số 189, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.178m<sup>2</sup>; DA 883320” được thể hiện tại giấy mượn tiền có thuế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/6/2022.

5. Buộc bà Lý Minh H phải giao trả cho ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 03 (ba) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 883321 ngày 13/01/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Trần Văn G, đối với thửa đất 183, tờ bản đồ số 52, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 883320 ngày 13/01/2021 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Trần Văn G, đối với thửa đất 189, tờ bản đồ số 52, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 946772 ngày 14/8/2020 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Thị Ngọc H1 đối với thửa đất 614, tờ bản đồ số 6, tọa lạc xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trường hợp bà Lý Minh H không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 883321, DA 883320, CX 946772 cho ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 thì ông G và bà H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có

thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 883321, DA 883320, CX 946772.

6. Về chi phí giám định chữ viết, màu mực: Buộc ông Trần Văn G và bà Trần Thị Ngọc H1 phải liên đới hoàn lại cho bà Lý Minh H số tiền 2.211.000 đồng (Hai triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

7. Về án phí: Bà Lý Minh H được miễn toàn bộ án phí. Bà Trần Thị Ngọc H1 được miễn toàn bộ án phí. Ông Trần Văn G phải chịu số tiền án phí là **52.300.949 đồng (Năm mươi hai triệu ba trăm nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng)** nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004504 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông G phải nộp tiếp số tiền **52.000.949 đồng (Năm mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín đồng)**.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Hữu Quốc**