

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠNH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 73/2024/DS-ST
Ngày: 23-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng thế chấp QSDĐ và đòi giấy
CNQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Na Rét
Bà Quách Thị Hải Yến

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Thạch Sơn Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2024.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị H1, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Đàm Ngọc N1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: B V, KP9, P. H, TP ..

Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 20/5/2024.

2. Văn phòng công chứng Phạm Văn H2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1969 (vắng mặt).

4. Cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1930 (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị Thanh T2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

6. Ông Tô Văn Q (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 2002 (vắng mặt).

8. Em Nguyễn Thị Yên N2, sinh năm 2012 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2024 của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H và tại Tòa án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Dương Phúc N trình bày:

Ngày 16/8/2023 bà Ngô Thị Thu H có cho vợ chồng bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Thanh T vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 16/8/2023 đến ngày 16/02/2024 sẽ trả lại tiền, mục đích vay để nuôi nhà yên và chi tiêu sinh hoạt trong gia đình. Lãi suất thoả thuận 2%/tháng. Khi giao nhận tiền chính bà H1 trực tiếp nhận và ông T cũng biết và chứng kiến. Việc vay tiền có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vào ngày 16/8/2023 và được chứng thực tại văn phòng công chứng Phạm Văn H2. Bà H1, ông T có cam kết nếu đến thời hạn trả tiền mà không trả thì sẽ đền gấp đôi số tiền đã vay là 1.400.000.000 đồng. Bà H1 có lập biên nhận mượn tiền bằng giấy tay và có chữ ký và dấu lấn tay của bà H1, bà H1 thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 01, diện tích 5.600m². Theo Giấy CNQSDĐ số AO 566105, số vào sổ GCN: H000216 do UBND huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1. Bản gốc giấy vay tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 hiện nay nguyên đơn bà H đang giữ.

Tuy nhiên, kể từ khi vay đến nay bà H1, ông T không trả nợ gốc và lãi, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn chỉ hứa chứ không thực hiện việc trả tiền. Tại đơn khởi kiện bà Ngô Thị Thu H yêu cầu bị đơn bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm liên đới trả số tiền nợ vay gốc là 700.000.000 đồng vay ngày 16/8/2023 và đồng thời yêu cầu bà H1, ông T có trách nhiệm liên đới phải trả số tiền do vi phạm thoả thuận vay theo biên nhận mượn tiền ngày 16/8/2023 D với số tiền 700.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà H1, ông T có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà H là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Tại phiên toà nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà H1, ông T trả vốn gốc 700.000.000 đồng và trả lãi chậm trả từ ngày

vay 16/8/2023 đến ngày xét xử với mức lãi suất 1,66%/tháng. Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 và yêu cầu độc lập của ông T nguyên đơn không đồng ý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà H không có giữ nên không có trách nhiệm trả cho ông T.

Tại đơn phản tố ngày 20/5/2024 và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày:

Khoảng tháng 02 năm 2023 bà mua số đề nợ của bà Nguyễn Thị N3 (là người làm thuê cho bà H) số tiền 17.000.000 đồng, do không có tiền trả nên bà N3 giới thiệu chỗ bà H để bà vay tiền trả nợ. Bà H đồng ý cho bà vay 100.000.000 đồng nhưng chỉ đưa tiền mặt 70.000.000 đồng, 30.000.000 đồng còn lại được trừ vào lãi tháng đầu tiên. Sau khi nhận tiền bà trả cho bà N3 19.000.000 đồng, gồm tiền nợ 17.000.000 đồng và tiền lãi 2.000.000 đồng. Tháng 03 năm 2024 bà đóng lãi cho bà H 30.000.000 đồng. Tháng 04 năm 2024 do không có tiền đóng lãi bà H nhiều lần đe dọa và bắt bà ký biên nhận do bà H soạn sẵn với số nợ 50.000.000 đồng, nhưng thực chất không có nhận tiền mà số nợ này được trừ 15.000.000 đồng vào tháng lãi của 50.000.000 đồng này và trừ vào lãi 30.000.000 đồng của giấy nợ 100.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng bà ghi số đề của bà H. Sau đó bà đến ghi số đề của bà H nhiều lần, những lần trúng đề cũng không nhận được tiền mà trừ vào số nợ, những lần thua bà H cộng vào nợ. Tới khoảng đầu tháng 08 năm 2023 bà H thông báo số nợ gốc, lãi, tiền thua số đề tổng cộng 680.000.000 đồng. Bà H yêu cầu đem bằng khoán đất thế chấp, lúc này bà nói bằng khoán đang thế chấp tại Quỹ tín dụng thì bà H chở bà đến Quỹ tín dụng và bà H trả vào Quỹ tín dụng tiền vay 21.500.000 đồng. Quỹ tín dụng trả lại hồ sơ thì bà H nắm giữ, trong đó có 01 bằng khoán do bà đứng tên và 01 bằng khoán do chồng bà là ông Nguyễn Thanh T đứng tên. Ngày 26/8/2023 vợ chồng bà H chạy xe ô tô chở bà đến phòng Công chứng Phạm Văn H2 ở thành phố S để làm thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do bà đứng tên, tại đây do bị ép buộc nên bà đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất do bà đứng tên. Một ngày sau bà H tiếp tục yêu cầu bà đến nhà bà H để viết thêm biên nhận nợ, tại nhà bà H, bà bị bà H ép viết biên nhận số nợ 700.000.000 đồng, trong vòng 06 tháng nếu không trả phải trả 1.400.000.000 đồng, lý do mượn nợ là xây nhà yên, lúc này bà có nói đánh số đề thua với trả lãi chứ có xây nhà yên đâu, thì bà H nói “bà ghi đánh số đề cho công an bắt bà ở tù hả, bà viết theo ý tôi, tôi không có hại bà đâu”.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, bà không đồng ý, thực tế bà chỉ vay bà H số tiền 70.000.000 đồng. Nay bà đồng ý trả cho bà H số tiền nợ là 70.000.000 đồng và số tiền 21.500.000 đồng là tiền bà H đã trả cho Quỹ tín dụng thay bà, tổng cộng 91.500.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi theo quy định pháp luật. Việc bà nợ bà H chồng bà là ông T không hay biết. Đối với tài sản bà đã thế chấp cho bà H do bà đứng tên nhưng thực tế nguồn gốc tài sản của cha mẹ bà cho anh bà là ông Lê Văn P đứng tên sau đó ông P làm thủ tục tặng cho lại vợ chồng bà. Hiện trên đất có căn nhà tình thương của mẹ ruột bà là bà Nguyễn Thị T1. Nay bà phản tố yêu cầu toà án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2023 tại Phòng công chứng Phạm Văn H2, buộc bà H trả lại cho vợ chồng bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/5/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của ông T là ông Đàm Ngọc N1 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị H1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn vào ngày 24/12/2002 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Các giao dịch giữa bà H và bà H1 không liên quan đến ông T và ông T hoàn toàn không hay biết việc bà H1 viết biên nhận nợ và làm hợp đồng thế chấp tài sản cho bà H. Tài sản bà H1 thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 108, tờ bản đồ 01, diện tích 5.600m² tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do bà H1 đứng tên nhưng có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng được cha mẹ và anh vợ là ông Lê Văn P tặng cho trong thời kỳ hôn nhân. Đây là tài sản là nơi ở duy nhất của vợ chồng, ngoài ra hiện tại có mẹ vợ là bà Nguyễn Thị T1 cùng các con bà H1, ông T sinh sống. Số tiền bà H cho bà H1 vay ông T hoàn toàn không hay biết, bà H1 cũng không dùng cho gia đình nên ông T không có trách nhiệm liên đới trả nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là tài sản chung của vợ chồng trường hợp muốn giao dịch phải có ý kiến của ông T. Mặt khác, đối với bất động sản khi làm hợp đồng thế chấp phải đi đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông T không có ký tên vào giấy vay nợ cũng như hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp được lập trước tại phòng công chứng nhưng giấy vay nợ được viết sau đó tại nhà bà H, không có người làm chứng, không thể hiện rõ nhận đủ tiền mặt hay chuyển khoản. Giấy vay nợ thể hiện vay mục đích nuôi nhà yếm với số tiền vay 700.000.000 đồng trường hợp không trả đúng hạn phải trả thêm 700.000.000 đồng là 1 tỷ 400 triệu đồng nhưng hợp đồng thế chấp lại không thể hiện rõ nội dung 02 tình tiết này, đây là việc che giấu sự thật, không đưa đầy đủ nội dung vào là tình tiết lừa dối. Nay ông T yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 lập ngày 26/8/2023 được công chứng tại Phòng công chứng Phạm Văn H2, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên.

Tại văn bản số 44/VPCC ngày 27/5/2024 và số 48/VPCC ngày 31/5/2024 Văn Phòng công chứng Phạm Văn H2 nêu quan điểm:

Đối với yêu cầu độc lập của ông T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 do Văn phòng công chứng Phạm Văn H2 chứng nhận số 1656, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2023, ông T cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên việc thực hiện giao dịch phải do cả hai vợ chồng cùng thực hiện, hợp đồng thế chấp nói trên chỉ một mình bà H1 thực hiện không có sự đồng ý cũng như uỷ quyền của ông nên đề nghị tuyên vô hiệu. Theo trình bày của ông T thì ông và bà H1 đăng ký kết hôn năm 2002 nên tài sản có được trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung. Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình quy định: Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1 đã xác định rất rõ về nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn P cho tặng trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 216/AE 932061 cấp ngày 18/7/2006, như vậy đây là tài sản riêng của bà H1 do được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân. Mặt khác, theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên Môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại điểm a, khoản 2, Điều 3 quy định tên người sử dụng đất: Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì ghi tên của cả vợ chồng; trường hợp người sử dụng đất đề nghị chỉ ghi tên vợ hoặc chỉ ghi tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của hai vợ chồng có chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước. Việc văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng thế chấp nói trên là đúng trình tự, thủ tục và đúng chủ thể giao dịch nên hợp đồng có hiệu lực. Đối với yêu cầu buộc bà H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H giữ giấy của bà H1 thông qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do hai bên tự nguyện thoả thuận phù hợp quy định pháp luật nhằm để bà H1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình đã cam kết. Bà H không chiếm giữ giấy tờ trái luật như ông T trình bày nên yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bà H1, văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 là đúng chủ thể giao dịch, đúng trình tự quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng bà H1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, tự đọc lại hợp đồng, ký và điểm chỉ vào hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực. Bà H1 vi phạm nghĩa vụ đã giao kết thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên kia. Yêu cầu của bà H1 là không có cơ sở và căn cứ pháp lý nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị T1 có lời trình bày:

Cụ là mẹ ruột của bà Lê Thị H1. Phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 108, tờ bản đồ 01, toạ lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc trước đây do Nhà nước cấp cho cụ và chồng là ông Lê Văn M (đã chết), sau đó do cụ già yếu nên đã làm thủ tục tặng cho đất cho con trai là ông Lê Văn P, mục đích để ông P thay cụ vay ngân hàng chính sách, sau này khi ông P ra riêng thì ông P làm thủ tục tặng cho bà H1 và gia đình bà H1 thừa đất trên. Thực tế từ trước đến nay cụ và gia đình bà H1 vẫn sinh sống trên đất. Tháng 07 năm 2023 âm lịch cụ được Bộ Công an cấp cho 01 căn nhà tình thương do thuộc hộ nghèo và người cao tuổi. Nay bà H tranh chấp với bà H1 có liên quan phần đất trên cụ không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho cụ.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T2 có lời trình bày:

Ngày 25/01/2020 âm lịch bà có nhận cổ đất của bà Lê Thị H1 diện tích 02 công tầm cây, theo giấy cổ đất số tiền cổ là 60.000.000 đồng nhưng thực tế là 100.000.000 đồng, thời hạn cổ 05 năm, nếu có tiền thì cho bà H1 chuộc lại đất, còn không thì bà tiếp tục canh tác, việc cổ đất có lập giấy tay, bà và bà H1 đều có ký. Nay đối với việc tranh chấp của bà H1 bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P có lời trình bày:

Cha mẹ ông tên Nguyễn Thị T1 và Lê Văn M (đã chết), bà Lê Thị H1 là em ruột của ông. Thừa đất số 108, tờ bản đồ 01, toạ lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cha mẹ ông, khi cha mẹ già yếu làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng thì ngân hàng mới yêu cầu để cho ông đứng tên và cha mẹ đồng ý chuyển tên cho ông đứng. Sau này ông mới làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho vợ chồng bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Thanh T. Hiện nay đất do vợ chồng bà H1, ông T và mẹ ông sử dụng, ông không còn sử dụng đất và đã đi chỗ khác sinh sống. Đối với việc tranh chấp giữa các bên ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Quá trình làm việc tại Toà án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Nguyễn Minh C và Nguyễn Thị Yến N2 thống nhất ý kiến trình bày của bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Thanh T không trình bày bổ sung.

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

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, buộc bà H1, ông T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền còn nợ 700.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày vay 16/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất 1,66%/tháng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp sử dụng đất ngày 26/8/2023 giữa bà H và bà H1. Buộc bà H trả lại cho bà H1 và ông T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1, không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 về việc buộc nguyên đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 256868, số vào sổ GCN: CH00294 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2-13 mang tên ông Nguyễn Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H, ông T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vay gốc là 700.000.000 đồng và số tiền do vi phạm thỏa thuận vay 700.000.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu là 1.400.000.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà H1, ông T trả vốn gốc 700.000.000 đồng và trả lãi chậm trả từ ngày vay 16/8/2023 đến ngày xét xử với mức lãi suất 1,66%/tháng. Xét thấy, việc rút lại một phần nội dung khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng

xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút. Những người được Tòa án triệu tập đến phiên tòa vắng mặt gồm Văn phòng công chứng Phạm Văn H2, ông Lê Văn P, cụ Nguyễn Thị T1, bà Võ Thị Thanh T2, ông Tô Văn Q, anh Nguyễn Minh C và em Nguyễn Thị Yên N2. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần hai, đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Nguyên đơn bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H1, ông T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vốn vay còn nợ 700.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày vay 16/8/2023 đến ngày Tòa án xét xử. Tại phiên tòa nguyên đơn xuất trình Biên nhận mượn tiền ngày 16/8/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chứng nhận ngày 16/8/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn H2. Cả biên nhận và hợp đồng thế chấp đều thể hiện nội dung bà H1 vay của bà H số tiền 700.000.000 đồng và việc vay là có lãi.

Bị đơn bà H1 thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Biên nhận mượn tiền ngày 16/8/2023 là của bà và thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 là của bà, nhưng bà H1 cho rằng thực chất số tiền bà nợ bà H chỉ 70.000.000 đồng và số tiền bà H đã bỏ ra để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Quỹ tín dụng P là 21.500.000 đồng, tổng cộng số nợ là 91.500.000 đồng và đồng ý trả cho bà H số nợ này. Đối với số tiền còn lại do nợ tiền chơi số đề của bà H, bà H tính lãi và nhiều lần ép bà viết và ký biên nhận nợ cũng như ép buộc bà đến phòng công chứng để làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn bà H không thừa nhận lời bà H1 trình bày có sự ép buộc trong giao dịch dân sự, bị đơn bà H1 cũng không chứng minh được cho lời trình bày của mình. Mặt khác, kể từ ngày viết biên nhận 16/8/2023 sau khi cho rằng bị nguyên đơn ép buộc viết và ký tên vào giấy nhận nợ bà H1 cũng không có động thái nào khác, không trình báo chính quyền địa phương hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Bà H1 im lặng, bỏ mặc cho sự việc diễn ra và không có phản ứng gì cho đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Do bị đơn bà H1 thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên nhận mượn tiền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng không chứng minh được hợp đồng nêu trên là giả tạo, nhằm che đậy một giao dịch khác trái pháp luật. Nên Hội đồng xét xử xác định giao dịch vay nợ và thế chấp quyền sử dụng đất là có thật. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 trả số tiền vay còn nợ 700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà H tổng số tiền còn nợ 842.151.333, trong đó tiền vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi 142.151.333 đồng (lãi tính như sau: 700.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 12 tháng 07 ngày (từ ngày 16/8/2023 đến ngày 23/8/2024)).

[3] Về nghĩa vụ liên đới:

Nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Thanh T có nghĩa liên đới cùng vợ là bà Lê Thị H1 trả số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Bị đơn bà H1 trình bày trong số nợ của nguyên đơn có số tiền nguyên đơn đã thay vợ chồng bà trả cho Quỹ tín dụng P số tiền 21.500.000 đồng để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Quỹ tín dụng. Theo hợp đồng tín dụng số 03354 ngày 10/3/2023 của Quỹ tín dụng nhân dân P thể hiện vợ chồng ông T, bà H1 có vay tại Quỹ tín dụng số tiền vốn 20.000.000 đồng, đến ngày 14/8/2023 thì tất toán nợ vay với số tiền vốn 20.000.000 đồng và lãi 1.187.200 đồng. Tại phiên toà bà H1 và ông T đều thừa nhận việc bà H đã trả thay quỹ tín dụng số nợ 21.500.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định số tiền nợ 21.500.000 đồng là nợ chung và buộc bà H1, ông T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền 21.500.000 đồng và tiền lãi 4.366.076 đồng (lãi tính như sau: 21.500.000 đồng x 1,66%/tháng x 12 tháng 07 ngày (từ ngày 16/8/2023 đến ngày 23/8/2024)). Đối với số tiền vốn còn lại 678.500.000 đồng và tiền lãi 137.785.257 đồng, bà H1 và ông T không thừa nhận nên nghĩa vụ chứng minh thuộc về nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn bà H không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện việc xác lập hợp đồng là do vợ chồng bà H1, ông T cùng thỏa thuận xác lập hoặc nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Nên nguyên đơn yêu cầu ông T cùng có trách nhiệm liên đới trả nợ là chưa đủ cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác nhận ngày 16/8/2023 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn H2, giữa bà H và bà H1 có xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1, thửa đất số 108, tờ bản đồ 01, toạ lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 5.600m² (trong đó đất ở 300m², đất cây lâu năm 5.048m², lề sông Bm²) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay của bà H1 số tiền 700.000.000 đồng.

Toà án đã tiến hành thẩm định thửa đất thế chấp, theo biên bản thẩm định tài sản ngày 13/6/2024 thể hiện đất tranh chấp có đất ở, đất vườn và một phần đất ruộng, trên đất có 01 căn nhà do cụ bà Nguyễn Thị T1 được nhà nước cấp nhà tình thương, có nền mộ của cụ ông Lê Văn M là cha ruột bà H1 và ông Lê Văn M1 là anh ruột bà H1, phần đất ruộng bà H1 đã cõ cho vợ chồng ông Tô Văn Q và bà Võ Thị Thanh T2. Hiện đất nền nhà và vườn do vợ chồng bà H1, ông T, 02 người con là em C, em N2 và cụ bà Nguyễn Thị T1 đang trực tiếp sử dụng.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày sau khi ký hợp đồng thế chấp thì nguyên đơn bà H có giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên, riêng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên bà H không có giữ.

Bị đơn bà H1 có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp nêu trên và bà H1 yêu cầu nguyên đơn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T yêu cầu nguyên đơn trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác nhận ngày 16/8/2023 tại Văn phòng công chứng Phạm Văn H2 thấy rằng, việc bà H và bà H1 xác lập hợp đồng thế chấp là có thật, đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất phải được đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai 2013: “*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 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức là không đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu phản tố của bà H1 và yêu cầu độc lập của ông T về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 thể hiện: “*Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật do bên B chịu trách nhiệm thực hiện*”, bên B theo hợp đồng là bà H. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do bà H không đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đó lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn bà H hoàn trả cho bà H1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1.

[6] Đối với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Bà H1 yêu cầu nguyên đơn bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 256868, số vào sổ GCN: CH00294 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2-13 mang tên ông Nguyễn Thanh T, bà H không thừa nhận có giữ, bị đơn không chứng minh được nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền còn nợ 842.151.333 (trong đó tiền vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi 142.151.333 đồng), trong số tiền này buộc ông T có nghĩa vụ liên đới cùng bà H1 trả nợ cho bà H số tiền 25.866.076 đồng (trong đó tiền vốn 21.500.000 đồng và tiền lãi 4.366.076 đồng). Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T có nghĩa vụ liên đới trả nợ số tiền còn lại 816.285.257 đồng (trong đó tiền vốn 678.500.000 đồng và tiền lãi 137.785.257 đồng). Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 là vô hiệu, buộc bà H hoàn trả cho bà H1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 việc yêu cầu nguyên

đơn bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 256868, số vào sổ GCN: CH00294 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2-13 mang tên ông Nguyễn Thanh T.

[8] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì là có cơ sở để chấp nhận một phần, không chấp nhận một phần đối với việc buộc nghĩa vụ liên đới đối với ông T.

[9] Về án phí sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Buộc bị đơn bà H1 phải chịu án phí số tiền 37.264.539 đồng, trong số tiền án phí này buộc ông T có nghĩa vụ liên đới cùng bà H1 phải nộp 1.293.303 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H1, ông T đã nộp.

[10] Về chi phí thẩm định 900.000 đồng, buộc bà H phải chịu 900.000 đồng, sau khi bà H nộp thì hoàn trả cho ông T số tiền 900.000 đồng. Hoàn trả cho ông T số tiền nộp dư 1.100.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

[11] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H. Buộc bị đơn bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền còn nợ 842.151.333 đồng (trong đó tiền vốn 700.000.000 đồng và tiền lãi 142.151.333 đồng), trong số tiền này buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ liên đới cùng bà H1 trả nợ cho bà H số tiền 25.866.076 đồng (trong đó tiền vốn 21.500.000 đồng và tiền lãi 4.366.076 đồng). Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả nợ số tiền còn lại 816.285.257 đồng (trong đó tiền vốn 678.500.000 đồng và tiền lãi 137.785.257 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị H1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/8/2023 giữa bà Ngô Thị Thu H và bà Lê Thị H1 là vô hiệu, buộc bà Ngô Thị Thu H hoàn trả cho bà Lê Thị H1 01 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 566105, số vào sổ H000216 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/8/2009 mang tên bà Lê Thị H1. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà H1 việc yêu cầu nguyên đơn bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 256868, số vào sổ GCN: CH00294 do UBND huyện T cấp ngày 23/11/2-13 mang tên ông Nguyễn Thanh T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003859 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, hoàn trả bà H số tiền 26.700.000 đồng. Buộc bị đơn bà Lê Thị H1 phải chịu án phí số tiền 37.264.539 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003929 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị bà H1 còn phải tiếp tục nộp án phí 36.964.539 đồng, trong số tiền án phí này buộc ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ liên đới cùng bà H1 phải nộp 1.293.303 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003923 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, ông T còn có nghĩa vụ liên đới cùng bà H1 nộp án phí số tiền 993.303 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ngô Thị Thu H phải nộp 900.000 đồng, sau khi bà H nộp thì hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 900.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền nộp dư 1.100.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp

