

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 64/2024/DS-ST

Ngày 17-7-2024

V/v tranh chấp đòi lại Giấy chứng
nhận QSDĐ, tranh chấp hợp đồng
tín dụng và yêu cầu tuyên vô hiệu
hợp đồng thế chấp QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Văn Cơ

Ông Nguyễn Văn Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 và ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2023/TLST-DS ngày 6-12-2023 về việc tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐXXST-DS ngày 19-4-2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L (Lê Hoàng N), sinh năm 1959; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà B ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Văn Y, sinh năm 1934; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà C ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Quỹ Tín dụng Nhân dân T3; địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3: Ông Trần P - Giám đốc Quỹ Tín dụng Nhân dân T3; địa chỉ liên hệ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản uỷ quyền số 02a/2022/GUQ-QTDNDTP ngày 28-01-2022. (Có mặt)

+ Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1960; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà C ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà C ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Bà Bùi Thị L1, sinh năm 1959; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà B ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

+ Anh Lê Văn L2, sinh năm 1982; địa chỉ nơi cư trú: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Chị Lê Thị Cẩm L3, sinh năm 1979; địa chỉ nơi cư trú: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Chị Lê Thị L4, sinh năm 1984; địa chỉ nơi cư trú: Ấp B, xã Đ, thị xã N, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt)

+ Chị Lê Thị L5, sinh năm 1988; địa chỉ nơi cư trú: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh/chị Lê Văn L2, Lê Thị Cẩm L3, Lê Thị L4, Lê Thị L5: Ông Lê Văn L (Lê Hoàng N), sinh năm 1959; địa chỉ nơi cư trú: Số nhà B ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo các văn bản ủy quyền đề ngày 20-02-2024 và ngày 23-02-2024. (Có mặt)

+ Anh Lê Văn B; địa chỉ nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

+ Chị Lê Thị T1; địa chỉ nơi cư trú: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27-11-2023, đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 4-3-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Lê Văn L (Lê Hoàng N) đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn L2, Lê Thị Cẩm L3, Lê Thị L4, Lê Thị L5 trình bày cho rằng ông có thửa đất số 211 và thửa đất số 221, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 cho hộ ông Lê Hoàng N ngày 30-11-1994 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565). Năm 1998, ông có chuyển nhượng cho ông Lê Văn Y thửa đất số 221, còn lại thửa đất số 211 thì ông vẫn sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Y có nói ông đưa cho ông Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 để ông Y đi cắt quyền sử dụng đất thửa 221 ra và ông đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 này cho ông Y. Sau đó thời gian khá lâu ông không thấy ông Y trả lại ông G chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 nên ông làm đơn yêu cầu địa phương ấp P giải quyết. Tại buổi hòa giải

ở áp ngày 8-9-2022 thì ông Y cam kết đúng ngày 8-10-2022 sẽ trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565, nhưng ông Y vẫn không trả, nên ông tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết. Tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã T ngày 13-7-2023 thì ông Y cam kết trong 40 ngày sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 cho ông, nhưng đến nay ông Y vẫn không trả. Vì vậy, ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết buộc ông Lê Văn Y phải trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565; sau đó ông sẽ cùng ông Y đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221 cho ông Y theo quy định pháp luật.

Nay ông được biết việc Quỹ tín dụng Nhân dân T3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 của ông, do cho rằng ông có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 này đảm bảo cho ông Bùi Văn Đ vay tiền của Quỹ tín dụng Nhân dân T3. Ông khẳng định ông không có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308 ngày 24-9-2018 để cho ông Bùi Văn Đ vay tiền của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, sự việc này ông Đ cũng đã thừa nhận. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308 ngày 24-9-2018, buộc Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 và ông Đ, ông Y trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Hoàng N ngày 30-11-1994. Đối với yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng Nhân dân T3 về yêu cầu buộc ông Đ trả tiền vay cho Quỹ tín dụng Nhân dân T3 thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-3-2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn Y trình bày cho rằng ông có nhận chuyển nhượng của ông L một phần quyền sử dụng đất như ông L trình bày, và ông L cũng đã đưa cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 để ông đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nhưng ông chưa đi làm thủ tục tách thửa thì ông Lê Văn Đ1 (cháu của ông) có hỏi ông việc mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 để đi thế chấp cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 vay vốn làm ăn một thời gian rồi sẽ trả lại, do chỗ người thân nên ông đồng ý đưa cho ông Đ1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 này. Sau đó giữa ông Đ1 và Quỹ tín dụng Nhân dân T3 làm các thủ tục cho vay, thế chấp như thế nào thì ông hoàn toàn không biết và ông xác định ông không có ký kết văn bản nào liên quan đến việc này. Qua xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 thì ông khẳng định ông không có ký tên “Nước” ở mục Bên B Người thế chấp Lê Hoàng N và ông cũng không biết ai ký tên này. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì. Sự việc vay tiền giữa ông Đ1 và Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 thì do ông

Đ1 và Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 tự thỏa thuận giải quyết với nhau, khi Q Tín dụng Nhân dân T3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 cho ông Đ1 thì ông Đ1 sẽ giao lại cho ông và ông sẽ trả lại cho ông L, sau đó ông và ông L sẽ tự thỏa thuận việc làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Hiện phần quyền sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng của ông L thì ông giao lại cho con trai tên Lê Văn B và con dâu tên Lê Thị T1 canh tác. Ông không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 31-01-2014, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng ngày 27-9-2018, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 và ông Bùi Văn Đ, bà Lê Thị T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD để cho ông Đ vay số tiền vốn 490.000.000 đồng; ngày 24-9-2018, ông Lê Hoàng N và Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC để thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 đảm bảo cho khoản tiền vay của ông Đ. Do đó, hiện Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565. Với yêu cầu khởi kiện của ông L thì Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 có yêu cầu độc lập trong vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cá nhân ông Đ có nghĩa vụ trả tổng số tiền nợ tính đến ngày 16-9-2024 là 1.000.066.603 đồng (gồm 480.000.000 đồng nợ gốc + 520.066.603 đồng lãi) và lãi phát sinh đến khi tất toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018 ký kết giữa ông Đ với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-3-2024, biên bản lấy lời khai ngày 03-7-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Đ trình bày cho rằng ông có ký kết Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018 với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 để vay số tiền vốn như Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trình bày; vợ ông là Lê Thị T không có ký tên vào giấy tờ, tất cả thủ tục là do ông ký tên thay cho bà T, sự việc này bà T cũng không biết. Còn Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 thì ông khẳng định ông Lê Văn L (Lê Hoàng N) không có ký tên “Nước” ở mục Bên B Người thế chấp Lê Hoàng N và ông cũng không ký tên thay cho ông L, ông cũng không biết ai ký tên như trên cho ông L. Do ông vay tiền của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 nên có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 từ ông Lê Văn Y để giao cho Q Tín dụng Nhân dân T3 làm thủ tục vay tiền, sự việc này thì ông L không biết. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 yêu cầu ông trả nợ thì ông đồng ý trả nợ nhưng xin được tiếp tục thỏa thuận với Quỹ tín dụng Nhân dân T3 để có phương án trả nợ phù hợp; sau khi ông trả nợ xong thì Quỹ tín dụng Nhân dân T3 trả lại ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565, ông sẽ trả lại cho ông Y, ông đề nghị Tòa án xem xét miễn toàn bộ án phí cho ông do ông là người cao tuổi, ngoài ra ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác. Do ông bận công việc gia đình nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L1 thống nhất như nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông/bà Lê Thị T, Lê Văn B, Lê Thị T1 không có văn bản ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ gia đình nguyên đơn, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, ông Đ đã chấp hành các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/bà T, B, T1 vắng mặt chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 và buộc ông Y, ông Đ, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 về việc buộc ông Đ trả tổng số tiền nợ vốn 480.000.000 đồng và lãi phát sinh đến khi tất toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018; tuyên án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L (Lê Hoàng N) là tranh chấp dân sự về “đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và “yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”; yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 là tranh chấp dân sự về “hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 105, khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự, khoản 14 Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Bị đơn ông Lê Văn Y cư trú ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt, các ông/bà T, B, T1 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 khẳng định hiện Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 được ký kết giữa Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 với ông Lê Hoàng N và Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018 được ký kết giữa Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 với ông Bùi Văn Đ, bà Lê Thị

T; đồng thời, Quỹ tín dụng Nhân dân T3 khẳng định yêu cầu cá nhân ông Đ có nghĩa vụ thanh toán nợ vay số tiền tính đến ngày 19-6-2024 tổng cộng là 1.000.066.603 đồng và lãi phát sinh đến khi tất toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018, không yêu cầu nghĩa vụ đối với bà T (vợ ông Đ) và không yêu cầu về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018. Ông Đ thừa nhận ông có mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 từ ông Y để giao cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 và ông có ký kết Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018 với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, hiện nợ số tiền vốn và lãi phát sinh như Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trình bày, đối với khoản tiền nợ này thì cá nhân ông sẽ có nghĩa vụ với Quỹ tín dụng Nhân dân T3 để Quỹ tín dụng trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565, sau đó ông sẽ giao Giấy chứng nhận này lại cho ông Y để ông Y, ông L tự giải quyết với nhau; bà T là vợ ông không có ký thủ tục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp này mà do ông ký tên thay bà T; ông L không có ký tên vào thủ tục hợp đồng thế chấp, còn ai ký tên “Nước” vào hợp đồng thế chấp thì ông không biết. Ông Y thừa nhận ông có nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 và đã giao cho ông Đ, ông không có ký thủ tục gì liên quan đến việc vay vốn giữa ông Đ với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, nay nếu ông Đ trả lại ông G chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 thì ông sẽ trả lại cho ông L, sau đó ông và ông L tự thỏa thuận làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ông L khẳng định không ký tên gì liên quan đến thủ tục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 với ông Đ. Xét thấy, đây là sự việc được các đương sự thừa nhận và tự quyết định, định đoạt các nội dung như trên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 5, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 đối với ông Đ về nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018. Thấy rằng, hợp đồng trên được ký kết giữa Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 với ông Đ trên cơ sở ý chí tự nguyện thỏa thuận, ông Đ đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trên. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ thừa nhận còn nợ Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 số tiền nợ vốn + lãi phát sinh trên. Vì vậy, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 yêu cầu cá nhân ông Đ phải thanh toán cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 tổng số tiền nợ là 1.000.066.603 đồng, gồm nợ gốc 480.000.000 đồng + nợ lãi tính đến ngày 19-6-2024 là 520.066.603 đồng (trong đó 317.737.479 đồng tiền lãi vay trong hạn và 202.329.123 đồng tiền lãi vay quá hạn) và tiền lãi phát sinh đến khi tất toán xong nợ là phù hợp ý chí thỏa thuận giữa hai bên trong Hợp đồng tín dụng, đúng quy định tại Điều 117, Điều 280 Bộ luật Dân sự, Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L về tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 được ký kết giữa ông Lê Hoàng N với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, do ông không ký tên vào Hợp đồng thế chấp trên và không đồng ý việc dùng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 của ông để đảm bảo khoản vay nào cho ông Đ với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3. Thấy rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Hoàng N (Lê Văn L) ngày 30-11-1994; ông L trình bày hộ gia đình ông thời điểm 1994 gồm ông, vợ ông tên Bùi Thị L1 và các con ông tên Lê Văn L2, Lê Thị Cẩm L3, Lê Thị L4, Lê Thị L5. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 ghi nhận việc sử dụng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 để đảm bảo khoản vay cho ông Đ với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 nhưng ông L cũng như hộ gia đình ông L không tham gia ký kết là không đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, hợp đồng thế chấp trên không được đăng ký thế chấp là không đúng theo quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai. Vì vậy, ông L yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông Y, ông Đ, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565. Thấy rằng, Tại Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định đối với hợp đồng về quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác có liên quan. Như đã phân tích ở đoạn [2], [4] thì giữa hộ gia đình ông L với ông Y, ông Đ, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 không có bất cứ giao dịch hợp pháp nào liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565. Nên việc ông Y giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 và giao cho ông Đ mượn, sau đó ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 cho Quỹ tín dụng Nhân dân T3 để xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 đã bị vô hiệu như phân tích ở đoạn [4], nhưng hiện Quỹ tín dụng Nhân dân T3 vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 của ông L là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều Điều 131, Điều 165 Bộ luật Dân sự. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y, ông Đ, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 là có căn cứ theo quy định tại Điều 166, Điều 131 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận; đối với yêu cầu của người đại diện hợp pháp Quỹ tín dụng Nhân dân T3 tại phiên tòa về xem xét trách nhiệm của ông Mã Phi T2 và Ủy ban nhân dân xã T trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018, xét thấy nếu Quỹ tín dụng Nhân dân T3 có yêu cầu và có tài liệu, chứng cứ chứng minh thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

[6] Qua những phân tích như đã nêu trên, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Ông Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông L được Tòa án chấp nhận; ông Đ phải chịu án phí có giá ngạch 42.001.900 đồng đối với yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 được Tòa án chấp nhận; ông L và Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 không phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông Y và ông Đ có yêu cầu miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông Y và ông Đ.

[9] Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của ông L số tiền 600.000 đồng ông L phải chịu, do ông L đã nộp tạm ứng trước nên được xem là đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 165, Điều 166, Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L:

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 308/18/HĐTC ngày 24-9-2018 được ký kết giữa ông Lê Hoàng N (Lê Văn L) với Quỹ Tín dụng Nhân dân T3, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Hoàng N ngày 30-11-1994 đối với thửa đất số 211 và thửa đất số 221, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Buộc ông Lê Văn Y, ông Bùi Văn Đ, Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 trả lại cho ông Lê Văn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0711565 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Hoàng N ngày 30-11-1994 đối với thửa đất số 211 và thửa đất số 221, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Trường hợp người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì người được thi hành án có quyền liên hệ với

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 đối với cá nhân ông Bùi Văn Đ:

2.1. Buộc cá nhân ông Bùi Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 tổng số tiền 1.000.066.603 đồng, gồm nợ gốc 480.000.000 đồng + nợ lãi tính đến ngày 19-6-2024 là 520.066.603 đồng (trong đó 317.737.479 đồng tiền lãi vay trong hạn và 202.329.123 đồng tiền lãi vay quá hạn) và nợ lãi phát sinh thêm đến ngày 17-7-2024 theo Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018.

2.2. Kể từ ngày 18-7-2024, nếu ông Bùi Văn Đ không thanh toán đủ số tiền nợ trên cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 thì ông Bùi Văn Đ còn phải trả lãi phát sinh với mức lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 308/18/HĐTD ngày 27-9-2018. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất của khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Văn L không phải chịu; ông Lê Văn Y, ông Bùi Văn Đ được miễn toàn bộ; Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 không phải chịu, hoàn trả cho Quỹ Tín dụng Nhân dân T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.329.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000230 ngày 06-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của nguyên đơn số tiền 600.000 đồng nguyên đơn phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên được xem là đã thực hiện xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Kim Nhân