

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 135/2024/DS-ST

Ngày 30-8-2024

V/v “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng thế chấp tài sản, đòi lại tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Văn Dũng.
- Ông Huỳnh Văn Kiều.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vũ Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 543/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản, đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 415/2024/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2024/QĐST-DS, ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị Thu T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A, đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Vũ Tuấn A, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số A1, đường B1, phường C1, thành phố D1, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 05/9/2023).

- Bị đơn: Huỳnh Thị Bé M, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số A2, đường B2, phường C2, thành phố D2, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H.

Địa chỉ: Số A3, đường B3, phường C3, thành phố D3, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H: Ông Nguyễn Xuân D – chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H: Ông Mai T là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Văn Phòng công chứng Mai Trúc L.

Địa chỉ: Số A, QL B, trị trấn C, huyện D, tỉnh Đồng Tháp.

3. Phòng Công chứng số B.

Địa chỉ: Số A4, đường B4, phường C4, thành phố D4, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh Tuấn A, anh D, anh Mai T có mặt; bà M, đại diện Văn Phòng công chứng Mai Trúc L và đại diện Phòng Công chứng số B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Trần Thị Thu T có anh Vũ Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Từ ngày 14/8/2014 đến ngày 27/9/2022 bà M là Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Phát triển Chợ Thảo H. Ngày 18/6/2020 tại Phòng Công chứng Số B, bà M có công chứng thế chấp cho bà T 01 giấy chứng nhận thừa đất 1391, 1392 do bà M đứng tên và 01 giấy chứng nhận thừa đất 99 do Công ty TNHH MTV Phát triển Chợ Thảo H đứng tên để vay 500.000.000 đồng. Cùng ngày, bà M cần thêm tiền nên đã thế chấp bổ sung (không công chứng) 02 giấy chứng nhận thừa đất 74, 75 do Công ty TNHH MTV Phát triển Chợ Thảo H đứng tên để vay thêm của bà T 3.700.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ số tiền 4.200.000.000 đồng, bà M đã ký, ghi họ và tên và xác nhận vào “Giấy vay tiền” trước mặt bà T với các thỏa thuận: lãi suất vay 1%/tháng, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay 12 tháng. Ngày 21/9/2020, bà M có trả cho bà T 130.000.000 đồng tiền lãi (tương đương 03 tháng 03 ngày), sau đó đến nay thì không trả lãi. Ngày 18/6/2021 đến hạn theo thỏa thuận trong giấy vay tiền bà T đã yêu cầu bà M phải hoàn trả nợ gốc và lãi cho bà T nhưng bà M tìm cách né tránh không thực hiện. Ngày 27/9/2022, Công ty TNHH MTV Phát triển Chợ Thảo H đổi tên thành Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H đồng thời thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Xuân D. Tính đến thời điểm ngày ngày 05/9/2023 thì bà M còn nợ bà T tiền lãi của 35 tháng 14 ngày (tính từ ngày 22/9/2020) với số tiền là 1.489.600.000 đồng.

Nay bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024) là 47 tháng 08 ngày, tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.189.200.000 đồng và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Đối với 02 Hợp đồng thế chấp tại các thửa đất 1391, 1392 và 99 do Phòng Công chứng Số B công chứng ngày 18/6/2020 và 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 1391, 1392, 99, 74 và 75 thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết mà bà T sẽ thực hiện thủ tục hủy hợp đồng và hoàn trả giấy sau khi bà M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H thanh toán hết nợ gốc và lãi cho bà T. Hiện bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 1391, 1392, 99, 74 và 75 nêu trên, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H bà M có làm hợp đồng ủy quyền .

Ngoài ra bà T không yêu cầu gì thêm.

** Bị đơn là Huỳnh Thị Bé M được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do và quá trình tố tụng trình bày như sau:*

Bà Huỳnh Thị Bé M thừa nhận có vay tiền của bà Trần Thị Thu T 02 lần với tư cách cá nhân, vay tổng cộng 02 lần số tiền 1.300.000.000 đồng và nhận đủ tiền.

Lần 1: Không nhớ ngày vay, không nhớ vay bao nhiêu tiền, chỉ nhớ góp 2.000.000 đồng/ngày. Bà M đóng 08 tháng tiền lãi cho bà T với số tiền lãi là 480.000.000 đồng, không có biên nhận trả tiền và chưa trả tiền gốc.

Lần 2: Không nhớ ngày vay, không nhớ vay bao nhiêu tiền, chỉ nhớ góp 4.000.000 đồng/ngày. Bà M đóng 12 tháng tiền lãi cho bà T với số tiền lãi là 1.440.000.000 đồng, không có biên nhận trả tiền và chưa trả tiền gốc.

Thời gian dịch bệnh bà M không đóng lãi. Sau đó bà M có đóng lãi 04 lần nữa cho bà T với số tiền 135.000.000 đồng, không có biên nhận trả lãi.

Tổng cộng bà M đóng tiền lãi cho bà T với số tiền lãi là 2.055.000.000 đồng, việc trả lãi cho bà T không có biên nhận. Tổng nợ gốc bà M chưa trả là 1.300.000.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị Bé M có ký tên và có vay tiền của bà T, chỉ vay số tiền dưới 800.000.000 đồng nhưng không nhớ rõ các lần vay, số tiền từng lần vay nên bà M chỉ đồng ý trả tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà T. Việc vay tiền là cá nhân bà M vay của bà T không liên quan đến Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H.

Bà M thừa nhận có ký tên, ghi họ tên trong giấy vay tiền ngày 18/6/2020 những dòng chữ đã ghi sẵn bà M không đọc, dòng chữ “tôi đã nhận đủ số tiền và đồng ý” do bà M viết, chữ ký và chữ viết Huỳnh Thị Bé M là do bà M lý tên và viết họ tên, ký tên tại nhà bà M, ngày ký bà M không nhớ.

Đối với hợp đồng thế chấp ngày 18/6/2020 bà M ký, ghi họ tên và ghi họ tên thế chấp, thửa số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, hợp đồng thế chấp này bà M ký với tư cách cá nhân của bà M.

Đối với hợp đồng thế chấp ngày 18/6/2020 bà M ký, ghi họ tên và ghi họ tên, thế chấp thửa số 1391, 1392, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã C, huyện E, hợp đồng thế chấp này bà M ký với tư cách cá nhân của bà M.

Bà M có đưa cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 74, 75. Việc thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng.

Nay bà M chỉ đồng ý trả tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà T, đối với khoản tiền khác thì bà M không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Bà M thống nhất Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T là vô hiệu và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T được Văn phòng công chứng Mai Trúc L là vô hiệu.

Ngoài ra bà M không yêu cầu gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có anh Nguyễn Xuân D là người đại diện theo pháp luật và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H là ông Mai T trình bày:

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H không có vay tiền, không có nhận tiền của bà T và không có thu tiền vay vào Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H. Theo biên nhận vay tiền là khoản vay của cá nhân bà M. Nay Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H không đồng ý liên đới trả tiền theo yêu cầu của bà T.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T và tài sản thế chấp đối với các thửa đất số 99, 74, 75, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E.

Nay Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả Bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, số vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát

triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số 75, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có đơn xin rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E là vô hiệu.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng Mai Trúc L và Phòng Công chứng số B được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 465, 466, 468, 470, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168, 188, 203 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng, tiền lãi 1.985.200.000 đồng (lãi suất 1%/tháng, thời gian tạm tính là 47 tháng 08 ngày, từ ngày 22/9/2020 đến ngày 30/08/2024), tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.185.200.000 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T tổng số tiền vay gốc và lãi là 6.185.200.000 đồng.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020, giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T được Văn phòng công chứng Mai Trúc L công chứng, đối với tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 99, tờ BD 16, DT 199,5m² (đất SXPNN), tọa lạc tại xã C, huyện E do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/06/2016 cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H là vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023, giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 99, tờ BD 16, DT 199,5m² (đất SXPNN), tọa lạc tại xã C, huyện E.

Yêu cầu bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm giao trả Bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, gồm: Giấy đất thửa đất số 74, 75 và 99 cho Công ty Thảo Huyền theo quy

định.

+ Án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, yêu cầu của nguyên đơn là Trần Thị Thu T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản và đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là Huỳnh Thị Bé M có nơi cư trú tại Số A2, đường B2, phường C2, thành phố D2, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn là Huỳnh Thị Bé M được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng Mai Trúc L và Phòng Công chứng số B được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là Huỳnh Thị Bé M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng công chứng Mai Trúc L và Phòng Công chứng số B theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

- Bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024) là 47 tháng 08 ngày, tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.189.200.000 đồng và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Đối với 02 Hợp đồng thế chấp tại các thửa đất 1391, 1392 và 99 do Phòng Công chứng Số B công chứng ngày 18/6/2020 và 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 1391, 1392, 99, 74 và 75 thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết mà bà T sẽ thực hiện thủ tục hủy hợp đồng và hoàn trả giấy sau khi bà M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H thanh toán hết nợ gốc và lãi cho bà T. Hiện bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 1391, 1392, 99, 74 và 75 nêu trên.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả Bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, số vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có đơn xin rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh là vô hiệu.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1.1] Về tiền nợ gốc:

Nay bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024) là 47 tháng 08 ngày, tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.189.200.000 đồng và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Bà Huỳnh Thị Bé M thừa nhận có ký tên biên nhận và có vay tiền của bà T nhưng chỉ vay số tiền khoảng 800.000.000 đồng nhưng không nhớ rõ các lần vay, số tiền từng lần vay nên bà M chỉ đồng ý trả tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà T. Việc vay tiền là cá nhân bà M vay của bà T không liên quan đến Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H. Bà M thừa nhận có ký tên, ghi họ tên trong giấy vay tiền ngày 18/6/2020 do bà T cung cấp cho Tòa án là do bà M ký, ghi họ tên

và ghi dòng chữ “tôi đã nhận đủ số tiền và đồng ý” là do bà M tự ghi. Nay bà M chỉ đồng ý trả tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà T, đối với khoản tiền khác thì bà M không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H không có vay tiền, không có nhận tiền của bà T và không có thu tiền vay vào Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H. Theo biên nhận vay tiền là khoản vay của cá nhân bà M. Nay Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H không đồng ý liên đới trả tiền theo yêu cầu của bà T.

Xét thấy, nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh là giấy vay tiền ngày 18/6/2020, thể hiện “*Bên A cho mượn bà Trần Thị Thu T; Bên B mượn là bà Huỳnh Thị Bé M; Số tiền vay thể hiện: Bên A đồng ý cho Bên B vay số tiền 4.200.000.000 đồng (tiền mặt); Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày ký giấy vay tiền. Ngay sau khi ký giấy, bên A sẽ giao toàn bộ số tiền cho bên B; Lãi suất vay là 1%/tháng, tính từ ngày nhận tiền vay; Phương thức trả nợ là bên B sẽ trả số tiền đã vay cho bên A khi thời hạn vay đã hết. Tiền vay bên B sẽ thanh toán trực tiếp cho bên A hoặc thông qua chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do bên A chỉ định; Tài sản thế chấp cho bên A: 04 giấy chứng nhận QSDĐ thửa 74, 75, 99 và 1391, 1392; Mục đích vay số tiền là để tiêu dùng cá nhân, kinh doanh của công ty; Bên A ký, ghi rõ họ tên; Bên B: bà M ký, ghi rõ họ tên và ghi dòng chữ “tôi đã nhận đủ tiền và đồng ý” vào giấy vay tiền, ký nháy từng trang*”.

Bà Huỳnh Thị Bé M thừa nhận có ký tên, ghi họ tên trong giấy vay tiền ngày 18/6/2020 là do bà M ký, ghi họ tên và ghi dòng chữ “tôi đã nhận đủ số tiền và đồng ý” là do bà M tự ghi. Bà M thừa nhận việc vay tiền là cá nhân bà M vay của bà T không liên quan đến Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H. Mặc khác, giấy vay tiền ngày 18/6/2020 không thể hiện Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có vay tiền của bà T.

Tại Điều 463 của Bộ luật dân sự quy định: “Hợp đồng vay tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản sản cho bên vay, khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định” và tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự quy định “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn.....”.

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định, hợp đồng vay giữa bà T và bà M; bà M có vay tiền của bà T là có thật, hợp đồng vay giữa 02 bên có thời hạn, có thoả thuận lãi và có thế chấp tài sản. Khi đến hạn trả nợ, bà M vẫn không trả tiền là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà T khởi kiện yêu cầu bà M trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với lời trình bày của bà M cho rằng bà M có vay tiền của bà T nhưng không phải số tiền 4.200.000.000 đồng, mà chỉ vay 02 lần với tổng số tiền 1.300.000.000 đồng và bà M chỉ đồng ý trả tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà T, đối với khoản tiền khác thì bà M không đồng ý theo yêu cầu của bà T nhưng bà T không thừa nhận và bà M không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận.

[2.1.2] Về tiền lãi:

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024 là 47 tháng 08 ngày và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Căn cứ vào “giấy vay tiền” ngày 18/06/2020, thể hiện các bên có thỏa thuận lãi suất: “*Lãi suất vay là 1%/tháng, tính từ ngày nhận tiền vay, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay là 12 tháng*”. Bà T xác định vào ngày 21/09/2020, bà M có trả được cho bà số tiền lãi là 130.000.000 đồng (tương đương thời gian 03 tháng 03 ngày) nhưng từ khi trả số tiền này đến nay bà M không trả thêm tiếp khoản tiền nào khác; Về lãi suất các bên thỏa thuận là 1%/tháng, không vượt mức lãi suất theo quy định là 1,66%/tháng. Do đó, chấp nhận yêu cầu của bà T, về việc yêu cầu bà M trả số tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024 là 47 tháng 08 ngày và yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Đối với lời trình bày của bà M cho rằng bà M đã trả tiền lãi cho bà T tổng cộng số tiền lãi 2.055.000.000 đồng nhưng bà T không thừa nhận và bà M không có chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận.

[2.1.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả tiền nợ gốc và tiền lãi:

Bà Trần Thị Thu T yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 22/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2024) là 47 tháng 08 ngày, tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.189.200.000 đồng và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Như đã phân tích nêu trên, theo “giấy vay tiền” ngày 18/06/2020 giữa bà M với bà T, bà M vay tiền với tư cách cá nhân, chỉ có cá nhân bà M ký vay và nhận tiền từ bà T, không liên quan đến Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và phía Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H cũng xác định là không có vay tiền của bà T, không có nhận tiền từ bà T và phù hợp với lời trình của bà M phiên tòa trước đây ngày 29/07/2024; Phía Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H xác định từ thời điểm ngày 18/06/2020 đến nay không có thu, nhận khoản tiền nào từ bà T và phù hợp với biên bản cam kết tài sản Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H ngày 12/01/2022, biên bản cam kết công nợ ngày 11/09/2023, bà M cam kết công nợ Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H bằng 0, nếu phát sinh nợ bà M hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Mặc khác, tại thời điểm bà M ký giấy vay tiền này, bà M đang là Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bà M vay tiền để phục vụ kinh doanh của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và theo giấy vay tiền chỉ cá nhân bà M ký

nhận, không có nội dung nào thể hiện người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H vay tiền, cũng không có đóng dấu mộc đỏ của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H trong giấy vay tiền này. Do đó, bà T yêu cầu Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng, tiền lãi 1.985.200.000 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H.

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả Bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, số vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có đơn xin rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E là vô hiệu.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

[2.2.1] Đối với yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 là vô hiệu và giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 99:

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16,

đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu và yêu cầu bà T giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, sổ vào sổ cấp GCN CT04971 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo Huyền ngày 10/6/2016, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với tài sản thế chấp thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 số CD 071474, sổ vào sổ cấp GCN CT04971 được Phòng công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp chứng nhận, số công chứng 4335, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD; không có đóng dấu tròn, màu đỏ của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H mà chỉ có chữ ký của cá nhân bà T và bà M; theo Công văn số 247/VPĐKĐĐ-TTLT, ngày 17/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp xác định: “1. Hiện nay các thửa đất số 99, 74, 75, cùng tờ bản đồ số 16, đất tọa tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo quyết định số 38/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2021” và tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp nêu trên thể hiện “1. 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”. Mặc khác Hợp đồng thế chấp này không đăng ký theo quy định tại Điều 95 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tại Điều 95 của của Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý;

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

.....
4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

.....

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động;

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền 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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

.....

3. 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.”.

Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận.

Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 là vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

.....”.

Mặc khác, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, thể hiện tài sản thế chấp là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016 số CD 071474, sổ vào sổ cấp GCN CT04971 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã giao cho bên B là bà Trần Thị Thu T giữ và bà T thừa nhận hiện nay bà T vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện E.

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 131, 500, 501, 502 của Bộ Luật dân sự; Điều 95, 188 của Luật đất đai năm 2013, Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E là vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, sổ vào sổ cấp GCN CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, đối với thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H về việc yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 74, 75:

Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H 02 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, sổ vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, sổ vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị Thu T thừa nhận hiện đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 74, 75, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E đã cấp cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H do bà M đem đi thế chấp bổ sung cho bà T để vay thêm số tiền 3.700.000.000 đồng nhưng không làm hợp đồng thế chấp mà chỉ làm Hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2020 giữa Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa 75, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 31/7/2020 có công chứng, chứng nhận của Phòng công chứng số B và Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2020 giữa Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T, đối với thửa 74, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E,

thời hạn ủy quyền là 02 năm kể từ ngày 29/2/2020 có công chứng, chứng nhận của Phòng công chứng số B.

Xét thấy, 02 Hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2020 và ngày 29/2/2020 giữa Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T tính đến nay (ngày xét xử sơ thẩm) đã hết thời hạn ủy quyền, hợp đồng chỉ có chữ ký cá nhân của bà T và bà M, không có đóng dấu mộc đỏ của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H trong 02 hợp đồng ủy quyền này và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H là bên ủy quyền, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 74, 75 nêu trên yêu cầu bà T cũng là bên được ủy quyền giao trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 là có căn cứ nên chấp nhận.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự. Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H yêu cầu bà Trần Thị Thu T trả bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H có đơn xin rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và bà Trần Thị Thu T là vô hiệu là hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và bà Trần Thị Thu T là vô hiệu.

Đối với bà M đem tài sản của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H để thế chấp vay tiền, tuy nhiên tại thời điểm thế chấp bà M là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H. Quá trình tố tụng, Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và các đương sự không ai yêu cầu xử lý nên không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Bà Huỳnh Thị Bé M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại Điều 12, 14 của 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.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.577.085 đồng do Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H được chấp nhận nên bà Trần Thị Thu T phải trả lại số tiền 9.577.085 đồng tiền Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tại phiên tòa, như đã phân tích nêu trên là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H tại phiên tòa, như đã phân tích nêu trên là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 131, 166, 463, 466, 357, 468, 500, 501, 502 của Bộ Luật dân sự; Điều 95, 166, 188 của Luật đất đai năm 2013 và 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 Trần Thị Thu T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Bé M và Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H liên đới trả cho bà T số tiền nợ gốc 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.189.200.000 đồng và yêu cầu tính lãi cho đến khi trả nợ xong.

Buộc bà Huỳnh Thị Bé M có nghĩa vụ phải trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền gốc là 4.200.000.000 đồng và tiền lãi là 1.985.200.000 đồng. Tổng cộng là 6.185.200.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo các bên thỏa thuận là 1,0%/tháng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H với bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E là vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị Thu T giao trả Bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, sổ vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho

Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E được Phòng công chứng số 01 tỉnh Đồng Tháp chứng nhận, số công chứng 4335, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thu T phải trả lại cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, số vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, số vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bà Trần Thị Thu T không giao nộp trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 99, 74, 75, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp nêu trên để trả lại cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H thì Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071474, số vào sổ cấp GNC CT04971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH một thành viên phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **99**, tờ bản đồ số 16, diện tích 199,5 m², tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071482, số vào sổ cấp GCN: CT04986 do Sở tài nguyên và

môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 13/6/2016, thửa đất số **74**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 071476, sổ vào sổ cấp GCN: CT04973 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển chợ Thảo H ngày 10/6/2016, thửa đất số **75**, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông ty TNHH Phát triển chợ Thảo H đối với các thửa đất 99, 74, 75, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã C, huyện E, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/3/2023 giữa Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H và bà Trần Thị Thu T là vô hiệu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Bé M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị Thu T phải nộp 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.845.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006977, ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà Trần Thị Thu T còn được nhận lại số tiền là 56.245.000 đồng.

Trả lại cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000030, ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.577.085 đồng do Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H đã nộp và chi xong. Buộc bà Trần Thị Thu T phải trả lại số tiền 9.577.085 đồng cho Công ty TNHH phát triển chợ Thảo H.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Hiền

