TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 30/9/2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Đức Chính**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Lương**

Ông **Dương Cao Sơn**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Sơn – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Việt Hà, kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại hội trường Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 01/6/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 19/9/2022, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Đình T**, sinh năm 1940; Trú tại: số nhà 19, ngõ 3, đường L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

2. Bà **Phan Thị X**, sinh năm 1944; Trú tại: số nhà 19, ngõ 3, đường L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X: Bà Hoàng Diệu L, sinh năm 1996; Trú tại: thôn Hợp Tiến, xã Kỳ Bắc, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022), có mặt.

II. Bị đơn:

1. Anh **Hồ Xuân N**, sinh năm 1974; Trú tại: khối 10, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chị **Bùi Thị O**, sinh năm 1975; Nơi đăng ký HKTT: khối 10, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: tổ 6, ấp 3, đường P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phường, đề nghị xét xử vắng mặt.

III. Người có quyền lợi và N vụ liên quan:

Anh **Hồ Xuân H**, sinh năm 1998; Nơi đăng ký HKTT: khối 10, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: số 08, ngách 01, ngõ 11, đường Nguyễn X, phường H, quận T, thành phố Hà Nội , đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Diệu L trình bày:

Ngày 26/7/2019 vợ chồng anh Hồ Xuân N và chị Bùi Thị O ký hợp đồng vay của vợ chồng ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng với thời hạn vay là 02 năm. Tài sản đảm bảo khả năng thanh toán khoản nợ trên bằng việc cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 23 tại tổ 10, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã được Sở Tài nguyên và môi trường Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912, ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân N. Hợp đồng vay tiền được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Hồng Lam. Sau khi ký hợp đồng ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X đã giao đủ số tiền trên cho anh N chị O, đồng thời vợ chồng anh N, chị O giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà X.

Kể từ ngày vay tiền đến nay anh N và chị O không thực hiện N vụ thanh toán tiền lãi và tiền gốc theo thỏa thuận, ông T nhiều lần đến nhà yêu cầu thanh toán, nhưng anh N và chị O đều trốn tránh việc trả nợ. Nay ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X yêu cầu anh Hồ X N và chị Bùi Thị O phải thanh toán số tiền gốc 350.000.000 đồng, tiền lãi tính trong hạn, lãi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 và tiếp tục chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong.

Ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X H là do ông H đang vay ông T bà X một khoản tiền và đảm bảo khoản vay bằng quyền sử dụng đất, đây là quan hệ giao dịch khác không liên quan đến quyền lợi của ông Hồ X N và ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X chưa yêu cầu giải quyết mà sẻ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Ông T và bà X nhận thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng anh N chị O mặc dù không đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền nhưng hợp đồng đã được công chứng nên hợp pháp. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ X N.

+ Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ X N trình bày:

Chị Bùi Thị O là vợ của anh vay lãi nóng của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X số tiền khoảng 60.000.000 đồng, sau khoảng hai tháng ngày nào ông T cũng xuống nhà đòi nợ và tính cả gốc và lãi là 200.000.000 đồng. Thời điểm đó do khó khăn nên anh có vay thêm của ông T 150.000.000 đồng và đồng ý cùng vợ đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng gộp luôn số tiền vay của cả hai vợ chồng là 350.000.000 đồng và cầm cố, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ X N cho ông T và bà X. Sau đó, khoảng tháng 10/2019, do anh đang bệnh không

có tiền điều trị nên ông T bảo anh đưa bìa đất mang tên Hồ Xuân H (là con trai của anh) để ông T cho vay thêm tiền, nhưng khi anh đưa đến thì ông T cầm bìa đất mà không cho anh vay cũng không trả bìa đất của con cho anh. Quá trình giải quyết vụ án do không có tài liêu để chứng minh nên anh đồng ý với hợp đồng vay tiền mà vợ chồng đã ký kết. Hiện nay gia đình gặp khó khăn vợ bỏ nhà đi từ tháng 8/2019 đến nay, bản thân bị bệnh nặng đang phải điều trị vì vậy xin trả số nợ gốc 350.000.000 đồng và 20.000.000 đồng nợ lãi để rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại.

Trường hợp nếu ông T không đồng ý anh yêu cầu ông T và bà X trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T và bà X đang giữ. Vì việc cầm cố, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh và ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X là không đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con anh, cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất là trái pháp luật.

Ngày 19/8/2022 anh Hồ Xuân N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố giao dịch thế chấp tài sản giữa anh và vợ và ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân N cho anh.

3. Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân H, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với con trai anh là Hồ Xuân H.

+ Theo bản tự khai bị đơn chị Bùi Thị O trình bày:

Đầu năm 2019, chị vay lãi nóng của ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X 60.000.000 đồng, khoảng hai tháng sau ngày nào ông T cũng xuống nhà đòi nợ và tiền lãi làm cho cuộc sống gia đình xáo trộn. Khoảng tháng 8/2019 chồng chị là anh Hồ Xuân N báo với ông T trả số tiền chị đã vay, ông T yêu cầu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng để thế chấp thì ông T tính cả gốc và lãi là 200.000.000 đồng, chồng chị phản đối không có lãi cao như vậy, ông T trả lời đã thỏa thuận bằng miệng như vậy với chị. Sau mấy ngày suy nghĩ anh N thống nhất vay thêm của ông T 150.000.000 đồng và số tiền nợ trước đó 200.000.000 đồng (gồm cả gốc và lãi) rồi cả hai vợ chồng chị cùng ông T và bà X đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng vay số tiền là 350.000.000 đồng, lãi suất 1% tháng, thời hạn là 02 năm.

Sau 05 tháng chồng chị đưa bìa đất mang tên con trai là Hồ Xuân H lên thế chấp cho ông T để lấy bìa đất mang tên Hồ X N ra để đi thế chấp vay tiền tại ngân hàng trả nợ cho ông T, nhưng ông T cầm luôn bìa đất của con trai chị và không trả lại. Khi đến thời hạn trả nợ theo Hợp đồng chồng chị đưa tiền lên để trả nợ và thanh lý hợp đồng, ông T yêu cầu số tiền 02 tỷ mới trả lại bìa đất cho chồng và con trai chị. Quyền sử dụng đất là của chồng và con trai, không liên quan đến chị, chị đồng ý với yêu cầu của chồng là yêu cầu ông T và bà X trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T và bà X đang giữ và trả nợ 350.000.000 đồng.

+ Theo bản tự khai người có quyền lợi và N vụ liên quan anh Hồ X H trình bày:

Anh là con trai của ông Hồ Xuân N và bà Bùi Thị O. Bố mẹ anh có vay nợ ông T nhưng anh không biết gì, đến khi Tòa án có giấy triệu tập anh mới biết hiện tại ông T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh là Hồ Xuân H một cách trái phép, anh yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh vì ông T đang ngăn cản, cản trở quyền và N vụ sử dụng đất của anh.

+ Theo bản tự khai ông Nguyễn Hữu Tài trình bày :

Ông là công chứng viên Văn phòng công chứng Hồng Lam, ngày 26/7/2019 ông có chứng nhận hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X là bên cho vay và bên vay là anh Hồ X N và chị Bùi Thị O. Hợp đồng vay tiền do hai bên thỏa thuận, có hồ sơ pháp lý đầy đủ, các bên ký trước mặt công chứng viên và có điểm chỉ. Số tiền vay ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng, việc giao tiền do hai bên giao dịch với nhau công chứng viên không biết. Còn việc trong bản hợp đồng vay tiền tại Điều 6 biện pháp đảm bảo và phương thức trả tiền nợ do hai bên thỏa thuận ghi vào văn bản vay tiền.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định. Việc thụ lý đơn, lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, mở phiên họp công bố chứng cứ và hòa giải, xác minh và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục của phiên tòa dân sự sơ thẩm theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, N vụ liên quan đã thực hiện các quyền và N vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng tụng dân sự; Căn cứ Điều 463; khoản 1 Điều 465; khoản 1, 5 Điều 466; Điều 468; khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 122; khoản 1, 2 Điều 131; Điều 319; Điều 164 Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2020 về đăng ký giao dịch đảm bảo của Chính Phủ; Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm của Chính phủ; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 4 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Buộc anh Hồ Xuân N và chị Bùi Thị O phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X **518.115.068 đồng,** Trong đó, 350.000.000 đồng tiền gốc, 84.000.000 đồng tiền lãi trong hạn, 74.219.178 đồng tiền lãi chậm trả nợ gốc và 9.895.890 đồng tiền lãi chậm trả nợ lãi.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố, thế chấp tài sản giữa anh Hồ Xuân N, chị Bùi Thị O và ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X tại Điều 6 Hợp đồng vay tiền vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân N cho anh Hồ Xuân N.

- Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X H cho anh H, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với anh là Hồ X H.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X và anh Hồ X N, chị Bùi Thị O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X khởi kiện yêu cầu anh Hồ X N và chị Bùi Thị O thanh toán số tiền gốc, tiền lãi theo hợp đồng vay tiền ngày 26/7/2019, nên xác định tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú và nơi thực hiện hợp đồng là tại thành phố H, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

[1.2]. Anh Hồ X N khởi kiện yêu cầu tuyên bố việc thế chấp tài sản vô hiệu, yêu cầu ông T và bà X trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T và bà X đang giữ, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với con trai anh là Hồ X H. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 26 thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn anh Hồ X N.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Hồ X N, chị Bùi Thị O; Người có quyền lợi và N vụ liên quan anh Hồ X H đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan.

[3]. Xét hợp đồng vay tiền ngày 26/7/2019 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X và anh Hồ X N, chị Bùi Thị O được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồng Lam. Tại Điều 1 của Hợp đồng anh N, chị O vay ông T bà X số tiền 350.000.000 đồng, mục đích vay xây phòng trọ cho thuê. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án anh N và chị O cho rằng chị O vay 60.000.000 đồng lãi nặng. Ông T tính gốc và lãi là 200.000.000 đồng, do khó khăn nên anh N có vay thêm của ông T 150.000.000 đồng và các bên cùng đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng gộp luôn số tiền vay là 350.000.000 đồng, nhưng anh N và chị O không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên thực hiện có năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung vay tiền không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật và trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 465, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự. Do vậy, hợp đồng vay tiền trên là căn cứ pháp lý buộc các bên phải thực hiện đối với khoản tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng

anh anh Hồ X N và chị Bùi Thị O vi phạm N vụ trả nợ nên ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X khởi kiện ra tòa án buộc anh Hồ X N, chị Bùi Thị O thanh toán 350.000.000 đồng tiền gốc là có căn cứ, được chấp nhận.

[4]. Đối với khoản tiền lãi:

[4.1].Xét lãi suất trong hạn Theo Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng vay tiền ngày 26/7/2019 các bên thỏa thuận lãi suất vay là 1% tháng, bên vay phải thanh toán tiền lãi hàng tháng cho bên cho vay vào ngày 26 hàng tháng là phù hợp khoản 4 Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Anh N và chị O vi phạm N vụ trả nợ nên ông T, bà X yêu cầu anh N và chị O thanh toán tiền lãi trong hạn là có căn cứ được chấp nhận, buộc anh Hồ X N và chị Bùi Thị O phải thanh toán tiền lãi trong hạn hợp đồng từ ngày 26/7/2019 đến ngày 26/7/2021 là (24 tháng là 350.000.000đ x 1% x 24 tháng) = 84.000.000 đồng.

[4.2]. Xét yêu cầu tiền lãi chậm trả, tại Hợp đồng vay tiền hai bên không có thỏa thuận lãi chậm trả. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a, b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự thì bên vay còn phải trả lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận, và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả. Ông T, bà X yêu cầu anh N chị O thanh toán tiền lãi chậm trả là có căn cứ, phù hợp khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự được chấp nhận. Buộc anh Hồ X N và chị Bùi Thị O phải thanh toán tiền lãi chậm trả nợ gốc từ ngày 27/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 là 430 ngày = (350.000.000 đ x 1% x 12 tháng x 150% x 430 ngày)/ 365 = 74.219.178 đồng và tiền lãi chậm trả nợ lãi = (84.000.000 đ x 10% x 430 ngày)/ 365 = 9.895.890 đồng. Kể từ ngày 01/10/2022 anh Hồ X N và chị Bùi Thị O còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[5]. Xét yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp tài sản giữa anh Hồ X N, chị Bùi Thị O và ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X vô hiệu của bị đơn. Tại Điều 6 của Hợp đồng vay tiền các bên thỏa thuận đảm bảo khả năng thanh toán bằng việc cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 23 tại tổ 10, phường T, thành phố H đã được Sở Tài nguyên và môi trường Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912 ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X N. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 người có quyền sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Mặt khác, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày hai bên thỏa thuận thế chấp chứ không cầm cố. Xét giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh N chị O với ông T bà X. Theo khoản 1 Điều 298 Bộ luật dân sự quy định biện pháp bảo đảm được đăng ký theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định việc thế chấp 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, tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 23/7/2020 về đăng ký dao dịch đảm bảo quy định thế chấp quyền sử dụng đất thuộc đối tượng phải đăng ký giao dịch đảm bảo; khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm của Chính phủ thì

thế chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải đăng ký biện pháp bảo đảm; bên thế chấp và bên nhận thế chấp phải thực hiện quyền và N vụ của mình quy định tại các điều 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự. Công văn số 806/CV-VPĐK ngày 07/9/2022 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H – Cẩm Xuyên trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X N hiện không đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H – Cẩm Xuyên. Do giao dịch thế chấp giữa các bên không đăng ký thế chấp theo các quy định trên nên theo quy định tại điều 319 Bộ luật dân sự giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khả năng thanh toán khoản nợ giữa bên nhận thế chấp ông Nguyễn Đình T bà Phan Thị X và bên thế chấp anh Hồ X N, chị Bùi Thị O không có hiệu lực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự, do giao dịch thế chấp vi phạm về hình thức nên theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự là vô hiệu. Do vậy chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Hồ X N. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch thế chấp vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, N vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại bản tự khai chị O thừa nhận quyền sử dụng đất là của anh N không liên quan đến chị và đồng ý anh N yêu cầu ông T bà X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hồ X N.

[6]. Xét yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X H, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với anh Hồ X H. Xét thấy, bị đơn anh Hồ X N trình bày sau khi anh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ X H (là con trai của anh) để ông T cho vay thêm tiền, nhưng khi anh mang đến thì ông T cầm lấy không cho anh vay cũng không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của con lại cho anh. Đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H là do anh H đang vay ông T và bà X một khoản khác, không liên quan đến quyền lợi của anh Hồ X N và nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải 22/8/2022 ông Nguyễn Đình T trình bày *"...khi vay anh N và chị O thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ X N và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ X H"* và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông T, bà X đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng của anh H là để đảm bảo cho khoản vay khác. Mặt khác, theo bản tự khai của anh Hồ X H thì anh không biết gì về việc bố mẹ anh vay nợ của ông T và khi nhận được giấy triệu tập của Tòa án anh mới biết được việc ông T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh một cách trái phép, cản trở quyền và N vụ của anh và theo công văn số 806/CV-VPĐK ngày 07/9/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X H hiện không đăng ký thế chấp quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố H – Cẩm Xuyên. Vì vậy, ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hồ X H là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất của anh Hồ X H được pháp luật bảo vệ. Do đó, yêu cầu của bị đơn anh Hồ X N và người có quyền lợi và N vụ liên quan anh Hồ X H buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ X H, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với anh Hồ X H là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự, được chấp nhận.

[7]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[8]. Về án phí: Yêu cầu của anh Hồ X H được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật dân sự anh H không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Đình T sinh năm 1940, bà Phan Thị X, sinh năm 1944 theo quy định tại điều 2 Luật người cao tuổi ông T và bà X là người cao tuổi; anh Hồ Xuân N và chị Bùi Thị O gia đình thuộc hộ cận nghèo, Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X và anh Hồ Xuân N, chị Bùi Thị O.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463; khoản 1 Điều 465; khoản 1, 5 Điều 466; Điều 468; khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 122; khoản 1, 2 Điều 131; Điều 319; Điều 164 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2020 về đăng ký giao dịch đảm bảo của Chính Phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm của Chính phủ;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 4 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. Xét xử vắng mặt bị đơn anh Hồ X N, chị Bùi Thị O và người có quyền lợi, N vụ liên quan anh Hồ Xuân H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Buộc anh Hồ Xuân N và chị Bùi Thị O phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X **518.115.068 đồng,** Trong đó, 350.000.000 đồng tiền gốc, 84.000.000 đồng tiền lãi trong hạn, 74.219.178 đồng tiền lãi chậm trả nợ gốc và 9.895.890 đồng tiền lãi chậm trả nợ lãi.

Kể từ ngày 01/10/2022 anh Hồ Xuân N và chị Bùi Thị O còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Tuyên bố giao dịch thế chấp tài sản tại Điều 6 Hợp đồng vay tiền ngày 26/7/2019 giữa anh Hồ Xuân N, chị Bùi Thị O và ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419912 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân N cho anh Hồ Xuân N.

5. Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 419913 Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2019 mang tên ông Hồ Xuân H cho anh Hồ Xuân H. Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Phan Thị X chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với anh Hồ Xuân H.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Đình T, bà Phan Thị X, anh Hồ Xuân N, chị Bùi Thị O.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và N vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ ./.

Nơi nhận:
- VKSNDTPHT;
- TAND Tỉnh HT;
- T.H.A.D.S TPHT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Đức Chính