TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH HƯNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2019/DS-ST
Ngày: 10-10-2019
Về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Hồng Hải.

2. Ông Hồ Văn Bún.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Hồng PH- Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2019/QĐXX-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Khánh H (tên gọi khác: Nguyễn Thị Thúy), sinh năm 1978. Địa chỉ: khu phố B1, thị trấn V1, huyện V, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị U (tên gọi khác là U B), sinh năm 1962. Địa chỉ: số 130, đường Nguyễn Văn Linh, khu phố B1, thị trấn V1, huyện V, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Kh (tên gọi khác là Nguyễn Thị Hồng Kh1), sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp G, xã V2, huyện V, tỉnh Long An.

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp G, xã V2, huyện V, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị Tr (tên gọi khác là U Tr), sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố B1, thị trấn V1, huyện V, tỉnh Long An.

4. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu phố B1, thị trấn V1, huyện V, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa bà H, bà U, bà Tr, bà Kh có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Về yêu cầu và ý kiến của các đương sự:

Nguyên đơn bà H: Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/4/2019 bà yêu cầu U trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là giấy CNQSD) đất đối với thửa 1471, diện tích 2.534m^2, tại hòa giải ngày 07/6/2019 thì bà H yêu cầu bổ sung buộc bà U phải trả thêm giấy CNQSD đất thửa 1474, diện tích 283m^2, các thửa đất nêu trên đều thuộc tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã V2 do bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên trong giấy CNQSD đất, bà đồng ý trả cho bà U 10.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh. Đối với yêu cầu phản tố buộc trả tiền của bà U thì bà đồng ý trả gốc, xin không trả lãi. Tại phiên tòa bà H yêu cầu bà Tr cùng với bà U có trách nhiệm trả 02 giấy CNQSD đất nêu trên.

Bị đơn bà U: Không đồng ý trả giấy CNQSD đất theo yêu cầu của bà H, bà chỉ đồng ý trả 01 giấy CNQSD đất thửa 1471, tờ bản đồ số 9 nếu bà H trả 10.000.000 gốc và tiền lãi 5.000.000 đồng; Bà U phản tố yêu cầu bà H trả 72.000.000 đồng là tiền nợ vay tính thành tiền nợ hụi thì bà sẽ trả lại giấy CNQSD đất thửa 1474, tờ bản đồ số 9.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kh: Yêu cầu bà U, bà H liên đới trả lại 02 giấy CNQSD đất số bìa AK 363444, AK 363445 đối với thửa 1471, 1474 cho bà. Tại phiên tòa bà Kh yêu cầu bà Tr cùng với bà U có trách nhiệm trả 02 giấy CNQSD đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr: Không đồng ý trả giấy CNQSD đất theo yêu cầu của bà H và bà Kh, bà Tr không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S: Thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1: Thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà H.

- Về các tình tiết cụ thể của vụ án được các đương sự trình bày trong bản tự khai, biên bản ghi lời khai như sau:

1. Bà H trình bày: Bà chỉ thế chấp cho bà U một giấy CNQSD đất thửa 1471, diện tích 2.534m^2 để vay số tiền 10.000.000 đồng, khi thế chấp hai bên có viết giấy tay ngày 23/8/2017 âm lịch (sau đây viết tắt là AL), bà khẳng định chỉ thế chấp cho bà U một lần nhưng lúc đó giấy CNQSD đất để trong một bìa nhựa nên bà không biết bên trong vẫn còn một giấy chứng nhận QSD đất khác. Số

tiền vay nêu trên thỏa thuận lãi suất vay là 1.000.000 đồng thì trả lãi 5.000 đồng/01 ngày, khi vay không có hẹn thời gian trả nhưng từ ngày 10/01/2019 AL thì bà U đã yêu cầu bà phải trả gốc 10.000.000 đồng và lãi 5.000.000 đồng, bà có hứa trả nhưng đến nay chưa trả. Khoản vay này trước đây bà trình bày có trả lãi được khoảng 7.000.000 đồng (không nhớ cụ thể các đợt trả và cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh).

Đối với số tiền 72.000.000 đồng mà bà U yêu cầu trả thì đây là số tiền vay của những năm về trước (không nhớ cụ thể từng lần vay cũng như thời gian vay) nhưng chỉ có 35.000.000 đồng tiền vay gốc, số còn lại là tiền lãi do bà U cộng dồn, lãi suất thỏa thuận là 1.000.000 đồng thì trả lãi 5.000 đồng/01 ngày và chốt nợ ngày 21/01/2018 AL số tiền 61.000.000 đồng. Số tiền này tính lãi đến cuối kỳ theo pH thức của những người góp hụi; Cụ thể thỏa thuận như sau: bà chơi 03 dây hụi, mỗi dây 1.000.000 đồng và bà là người lãnh hụi đầu tiên với mức bỏ hụi do hai bên tự tính là 280.000đồng/01 dây, bà sẽ đóng liên tục cho bà U trong thời gian 29 tháng, mỗi tháng 3.000.000 đồng (thực tế cho góp mỗi ngày 100.000 đồng), tính đến kỳ cuối thì tổng số tiền phải trả là 87.000.000 đồng; Bà đã góp đến giữa tháng 9 năm 2018 AL được số tiền 15.000.000 đồng, sau đó thì không góp nữa. Liên quan đến khoản vay này bà có trả lãi cho bà U được vài lần nhưng không nhớ số tiền cũng như thời gian trả cụ thể nên không yêu cầu xem xét lại.

2. Bà U trình bày: Bà H có thế chấp 01 giấy CNQSD đất và vay 10.000.000 đồng như bà H trình bày là đúng, số tiền này bà chưa nhận tiền lãi lần nào, lãi suất thỏa thuận là 1.000.000 đồng thì trả lãi 3.000 đồng/01 ngày. Số tiền 72.000.000 đồng là do chốt nợ từ các khoản vay trước đó, cụ thể các lần vay như sau:

+ Ngày 20/01/2017 AL vay 20.000.000đ với lãi suất 1.000.000 đồng/tháng là 100.000 đồng, có thế chấp 01 giấy CNQSD đất tại thửa số 1474, tờ bản đồ số 9, diện tích 283m^2, tọa lạc tại xã V2 do Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên (không có ghi vào biên nhận); Số tiền này đã trả được một phần.

+ Ngày 02/6/2017 AL vay 10.000.000 đồng;

+ Ngày 16/7/2017 AL vay 35.600.000 đồng.

+ Ngày 25/6/2017 AL vay 5.000.000 đồng.

+ Ngày 25/8/2017 AL vay 4.000.000 đồng.

Ngày 09/11/2017 AL bà H có viết biên nhận ký tên xác nhận số nợ gốc là 54.600.000 đồng; Đến ngày 21/01/2018 AL chốt nợ tổng cộng 61.000.000 đồng gốc (cộng thêm tiền vay của ông H1 5.000.000 đồng và tiền lãi 1.400.000 đồng) chứ không phải 35.000.000 đồng gốc như bà H trình bày. Sau khi chốt nợ ngày 21/01/2018 AL, hai bên thỏa thuận việc trả nợ như bà H trình bày là đúng, bà đã nhận được số tiền 15.000.000 đồng.

3. Bà Kh trình bày: Trước đây bà tên Nguyễn Thị Hồng Kh1 nhưng sau này đổi giấy chứng minh nhân dân nên tên là Nguyễn Thị Hồng Kh; Bà có đưa

cho bà H (em ruột của bà) cất giữ 02 giấy CNQSD đất (không nhớ thời gian cụ thể), lúc đó bà đi vay ngân hàng nhưng vay không được và giấy đất để trong giỏ, sau này bà có hỏi thì bà H nói để trong tủ ở nhà mẹ ruột nên bà cũng không kiểm tra lại; Bà không biết gì về quan hệ vay mượn giữa bà U và bà H cũng như quan hệ góp hụi giữa bà Tr và bà U; Bà không biết và cũng không đồng ý việc bà H, bà U lấy giấy CNQSD đất số AK 363444 và số AK 363445 của bà đem thế chấp cho người khác; Bà chỉ biết sự việc này khi giữa bà H và bà U phát sinh tranh chấp; Diện tích đất trong hai giấy CNQSD đất nêu trên là của vợ chồng bà, hiện nay vợ chồng bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng và không có tặng cho, chuyển nhượng hay thế chấp cho ai khác.

4. Bà Tr trình bày: Bà không biết việc vay mượn giữa bà H với bà U và bà cũng không biết bà Kh là ai; Bà có giữ hai bản chính giấy CNQSD đất số AK 363444 và số AK 363445, giấy này do bà U thế chấp cho bà để đảm bảo việc góp hụi hàng tháng vì và U có tham gia chơi hụi do bà làm thảo nhưng đều đã lãnh hụi xong.

5. Ông H1 trình bày: Ông là chồng của bà H, mọi việc trong gia đình đều do bà H quản lý, trước đây ông có vay của bà U 5.000.000 đồng, không nhớ ngày tháng vay nhưng ông có đưa tiền cho bà H trả bà U rồi; Ông biết bà H có vay tiền của bà U nhưng việc vay mượn cụ thể thế nào thì ông không biết, ông cũng không biết việc thế chấp giấy CNQSD đất giữa bà H và bà U.

6. Ông S trình bày: Ông là chồng của bà Kh, giấy CNQSD đất Số AK 363445 thửa số 1474, diện tích 283m^2, số AK 363444 thửa số 1471, diện tích 2.534m^2, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9 do bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên là của hai vợ chồng, ông không biết vì sao bà H lại có giấy đất mà đem thế chấp cho bà U.

- Tại phiên tòa bà H và bà U xác định thực tế không có hợp đồng góp hụi mà chỉ có hợp đồng vay, việc thỏa thuận nêu trên chỉ nhằm mục đích cho bà H trả dần số tiền vay và giảm bớt tiền lãi cho bà H (không có chủ thảo hụi và cũng không có hụi viên cùng tham gia); Bà H và bà U đều đề nghị xem xét toàn bộ số tiền nợ 72.000.000 đồng để giải quyết trong vụ án này và xác định số nợ gốc là 58.000.000 đồng, đối với số tiền 15.000.000 đồng đã góp cho bà U thì bà U đồng ý trừ vào tiền lãi theo quy định pháp luật 20%/năm, tính từ ngày chốt nợ là ngày 21/01/2018 AL đến ngày xét xử, không tính lãi phát sinh tiếp theo mà chỉ tính lãi chậm thi hành theo quy định pháp luật; Đối với số tiền nợ 10.000.000 đồng bà H xác định chưa trả lãi cho bà U và thống nhất tính lãi đến ngày xét xử là 4.000.000 đồng.

- Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

+ Trong hồ sơ có hai giấy tay ghi nội dung thế chấp giấy CNQSD đất nhưng bà U và bà H đều xác định đây là hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 1471 và đảm bảo số tiền vay là 10.000.000 đồng ngày 23/8/2017 AL; bà U cho rằng bà H còn thế chấp giấy CNQSD đất thửa 1474 để vay 20.000.000 đồng ngày 20/01/2017 AL nhưng bà H không thừa nhận và trong biên nhận cũng không có ghi nên không có căn cứ cho rằng bà H đã thế chấp hai giấy CNQSD đất cho bà U; Hiện tại bà Tr thừa nhận đang giữ hai giấy CNQSD đất do bà U thế chấp để chơi hụi.

+ Hai giấy CNQSD đất số AK 363444, số AK 363445 cấp ngày 20/3/2008 cho bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 và theo công văn trả lời số 278/CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 29/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V đã chứng minh "bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 được UBND huyện V cấp giấy CNQSD đất ngày 20/3/2008 theo hồ sơ chuyển nhượng QSD đất được UBND xã V2 chứng thực ngày 03/3/2008 và theo hồ sơ đang quản lý tại Chi nhánh Văn phòng từ khi được cấp giấy CNQSD đất đến nay bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 không thực hiện giao dịch liên quan đến các thửa đất nêu trên, giấy CNQSD đất không bị thu hồi hay cấp đổi lại". Từ đó cho thấy, giữa bà Kh1, bà U và bà Tr không phát sinh quan hệ giao dịch dân sự, các bên cũng thừa nhận việc này. Bà H đem giấy CNQSD đất số bìa AK 363444 đối với thửa 1471 do bà Kh1 đứng tên, không thuộc tài sản của bà H thế chấp cho bà U để vay tiền, và bà U lấy hai giấy CNQSD đất mang tên bà Kh1, không thuộc tài sản của bà U thế chấp cho bà Tr để chơi hụi là không đúng theo Điều 317 Bộ luật dân sự. Việc làm thủ tục thực hiện hợp đồng thế chấp QSD giữa bà H và bà U hay giữa bà U và bà Tr đều không tuân thủ quy định của pháp luật đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Do đó hợp đồng thế chấp giấy CNQSD đất số bìa AK 363444 thửa 1471 giữa bà H với bà U và hợp đồng thế chấp giấy CNQSD đất số bìa AK 363445 thửa 1474, số AK 363444 thửa 1471 giữa bà U với bà Tr là vô hiệu. Bà Tr và bà U phải trả 02 giấy CNQSD đất trên cho bà Kh1.

Xét hợp đồng góp hụi giữa bà H và bà U: Tại phiên tòa, bà U và bà H thống nhất hai bên không có chơi hụi, dây hụi bà H viết biên nhận trả trong vòng 29 tháng chỉ là sự thỏa thuận nhằm mục đích cho bà H trả dần số nợ vay. Nay hai bên thống nhất số nợ gốc mà bà H phải trả cho bà U là 68.000.000 đồng và 4.000.000 đồng lãi (trong đó 58.000.000 đồng là tiền vay nhiều lần; 10.000.000 đồng là tiền bà H thế chấp giấy CNQSD đất cùng 4.000.000 đồng tiền lãi). Xét thấy, việc thỏa thuận trên là tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Từ các phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm a, khoản 1, Điều 39, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, Điều 129, 292, 317, 407, 463, 466, 468, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp và buộc bà U, bà Tr trả lại 02 giấy CNQSD đất số bìa AK 363445 đối với thửa 1474, số AK 363444 đối với thửa 1471 do bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên được UBND huyện V cấp ngày

20/3/2008; Công nhận sự thỏa thuận giữa bà H và bà U đối với số tiền vay 68.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất và buộc bà U trả lại giấy CN QSD đất; Bà U xác định có hợp đồng thế chấp và bà có cho bà H vay tiền, còn việc thỏa thuận góp hụi hàng tháng chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà H trả nợ vay, các bên không có hợp đồng góp hụi, vấn đề này cũng được bà H xác nhận, nay bà U có đơn yêu cầu phản tố buộc bà H trả tiền vay. Mặc dù bà U có thỏa thuận cho bà H trả dần nhưng bà H không thực hiện theo cam kết và nay các bên thống nhất yêu cầu Tòa án xem xét toàn bộ số nợ gốc vay và lãi phát sinh để giải quyết trong vụ án này nên Tòa án thụ lý và giải quyết toàn bộ số tiền vay theo đơn yêu cầu của bà U. Bị đơn bà U có nơi cư trú tại thị trấn V1, huyện V, tỉnh Long An.

Vì vậy, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất, đòi giấy CNQSD đất và hợp đồng vay tài sản nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Ông H1, ông S vắng mặt lần thứ nhất nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên là phù hợp Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp QSD đất, buộc bà U, bà Tr trả hai bản chính giấy CNQSD đất: số AK 363445 thửa số 1474, diện tích 283m^2, số AK 363444 thửa số 1471, diện tích 2.534m^2, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9 do bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên trong giấy CNQSD đất:

- Về việc giao kết và hiệu lực của hợp đồng:

Các đương sự xác định bà H có thế chấp giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Thị Hồng Kh1 cho bà U; Các diện tích đất trong các giấy CNQSD đất nêu trên là của bà Kh, bà Kh không thực hiện giao dịch liên quan đến các giấy đất nêu trên, giấy CNQSD cũng không bị thu hồi hay cấp đổi (vấn đề này được thể hiện trong công văn số 278/CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 29/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện V); Bà H không phải là người có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên và việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giữa bà H với bà U không có sự đồng ý của bà Kh nên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai thì bà H không có quyền thế chấp các giấy CNQSD đất nêu trên. Đồng thời, hợp đồng thế chấp giữa các bên chỉ lập giấy

tay không được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp nên theo quy định tại các điều 117, 122, 298, 317, 407, 502 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng thế chấp giữa bà H với bà U là hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự: "... 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…".

Bà U thì cho rằng bà H thế chấp hai giấy CNQSD đất (lần thứ nhất vào ngày 20/01/2017 AL, lần thứ hai vào ngày 23/8/2017 AL); Vấn đề này bà H không thừa nhận mà cho rằng chỉ thế chấp một giấy CNQSD đất vào ngày 23/8/2017 AL nhưng khi giao giấy CNQSD đất cho bà U thì bà H không biết bên trong có thêm 01 giấy CNQSD đất khác (vì để trong một bìa nhựa và bà không kiểm tra); Bà U cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh có hai hợp đồng thế chấp giấy CNQSD đất.

Tuy nhiên, bà U thừa nhận có giữ của bà H 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của bà Kh1 số AK 363444, AK 363445 và bà đã thế chấp giấy CNQSD đất nêu trên cho bà Tr; Bà Tr cũng xác nhận có giữ hai bản chính giấy CNQSD đất nêu trên do bà U thế chấp; Do hợp đồng thế chấp giấy CNQSD đất giữa bà H và bà U bị vô hiệu nên phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, từ đó việc xem xét thỏa thuận giữa bà U và Tr về việc giao hai giấy CNQSD đất để đảm bảo hợp đồng góp hụi của bà U là cần thiết và đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án.

Như đã phân tích ở phần trên thì việc bà U giao hai giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 cho bà Tr để làm tin khi lãnh hụi là không phù hợp với quy định của pháp luật, thỏa thuận này cũng vô hiệu. Vì vậy, bà H, bà Kh yêu cầu bà U và bà Tr cùng liên đới trả bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho bà Kh là có căn cứ nên được chấp nhận.

3.2. Xét yêu cầu phản tố của bà U về việc buộc bà H trả tiền vay: Hợp đồng thế chấp QSD đất vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản giữa bà H và bà U không vô hiệu. Hợp đồng được các bên thừa nhận, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên là người đã trưởng thành, không mắc các bệnh làm mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 401, Điều 463 Bộ luật dân sự, hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về số tiền nợ gốc đã vay: Tại phiên tòa bà H và bà U xác định số tiền vay gốc là 68.000.000 đồng; bà H đồng ý trả cho bà U, đây là sự kiện không cần chứng minh theo quy đinh tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, nên xác định bà H còn nợ bà U 68.000.000 đồng.

- Về số tiền nợ lãi: Bà H và bà U thống nhất tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày chốt nợ vay đến ngày xét xử (ngày 10/10/2019), cụ thể:

Số tiền vay 10.000.000 đồng chốt nợ ngày 23/8/2017 AL (ngày 12/10/2017 dương lịch) nên tiền lãi là: 10.000.000 đồng x 1,67% x 23 tháng 28 ngày = 3.997.000 đồng (bà H và bà U thống nhất tính tròn 4.000.000 đồng).

Số tiền vay 58.000.000 đồng chốt nợ ngày 21/01/2018 AL (ngày 08/3/2018 dương lịch) nên tiền lãi là: 58.000.000 đồng x 1,67% x 19 tháng 02 ngày = 18.467.973 đồng. Số tiền lãi này, bà H và bà U thống nhất trừ vào số tiền 15.000.000 đồng mà bà U đã nhận của bà H, không yêu cầu Tòa án xem xét lại và cũng không yêu cầu tính lãi thêm.

Xét thấy, việc bà H thống nhất trả tiền vay và thỏa thuận lãi nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự và có lợi cho bà H nên được ghi nhận.

3.3. Đối với hợp đồng góp hụi của bà U và bà Tr thì các bên không có yêu cầu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp các bên phát sinh tranh chấp thì sẽ thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

Từ các phân tích nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng thế chấp QSD đất, đòi giấy CNQSD đất; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà U về việc buộc bà H trả tiền vay; Ý kiến của bà Kh là có căn cứ.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà U phải chịu án phí không giá ngạch đối hợp đồng thế chấp bị hủy; Bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bà U được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131 Điều 298, Điều 317, Điều 401, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Khánh H.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy CNQSD đất số AK 363444 thửa số 1471, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.534m^2 giữa bà Nguyễn Thị Khánh H và bà Trần Thị U là vô hiệu.

Hủy giấy biên nhận có nội dung: "Con Nguyễn Thị Thúy có cầm cho tôi 1 sổ đỏ chủ quyền đất với số tiền là 15.000.000 đưa đủ tôi sẽ trả sổ đỏ lại".

Hủy giấy có nội dung: "Tôi tên Nguyễn Thị Hồng Kh1 có cầm cho chị U B 1 sổ đỏ mang tên Nguyễn Thị Hồng Kh1 số tiền mười triệu đồng chẵn. Ngày 23/8/2017 âm lịch" có ký và viết tên Nguyễn Thị Hồng Kh1.

- Tuyên bố thỏa thuận thế chấp giấy CNQSD đất số AK 363445 thửa số 1474, diện tích 283m^2, số AK 363444 thửa số 1471, diện tích 2.534m^2, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9 giữa bà Trần Thị U và bà Nguyễn Thị Tr là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị U và bà Nguyễn Thị Tr phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Kh hai bản chính giấy CNQSD đất mang tên Nguyễn Thị Hồng Kh1, gồm: Số AK 363445 thửa số 1474, diện tích 283m^2, số AK 363444 thửa số 1471, diện tích 2.534m^2, cả hai thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9 do bà Nguyễn Thị Hồng Kh1 đứng tên trong giấy CNQSD đất, đất tọa lạc tại xã V2, huyện V, tỉnh Long An.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị U và bà Nguyễn Thị Khánh H.

Bà Nguyễn Thị Khánh H có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị U số tiền vay gốc còn nợ là 68.000.000 (sáu mươi tám triệu) đồng và tiền lãi là 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Khánh H phải chịu 3.600.000 (ba triệu, sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 02/5/2019 theo biên lai thu tiền số 0004403 sang tiền án phí nên bà Nguyễn Thị Khánh H còn phải nộp tiếp 3.300.000 (ba triệu, ba trăm nghìn) đồng.

Bà Trần Thị U phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sang tiền án phí; Hoàn lại cho bà U 1.475.000 (một triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 03/6/2019 theo biên lai thu tiền số 0004453.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND,VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Xuân Liễu