TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 13/2025 /DS - ST
Ngày: 05 - 8- 2025
V/V *" Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*
Và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - THANH HÓA

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Bà Tạ Thị Hương
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1/ Ông Đỗ Đức Thẩm
2/ Bà Nguyễn Thị Lan

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 -Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh hoá tham gia phiên toà:
Bà Lê Huyền Diệu - kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở TAND khu vực 6- Thanh hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2024/TLST - DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc: "Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04 /QĐXXST- DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T - sinh năm 1959
Nơi ĐKNKTT: Tổ dân phố F đường T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa.
Chỗ ở hiện nay: Đội 5, làng K, xã H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị C - sinh năm 1969
Nơi thường trú: Số nhà B, Tổ dân phố F đường T, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2024, bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn- ông Nguyễn Anh T trình bày:

Ngày 03/6/2020 ông có vay của bà Lê Thị C số tiền 50.000.000đ. Hai bên thoả thuận khi nào bà C cần tiền thì ông trả cả gốc và lãi 1 lần tính lãi theo Ngân hàng N1 hiện hành lúc trả tiền. Theo đó ông có thế chấp 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCN QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 780186 do UBND thị xã B cấp ngày 20/12/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn T1 cho bà C. Giấy vay tiền có bà hàng xóm là Mai Thị N và ông Lê Ngọc H khu phố trưởng ký tên làm chứng. Khi nào ông trả hết cả gốc và lãi cho bà C thì bà C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Hai bên có thoả thuận với nhau lãi suất theo lãi suất của ngân hàng N1. Từ thời điểm vay đến nay, ông chưa trả cho bà C khoản tiền nào. Tính đến thời điểm hiện nay, ông còn nợ bà C là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền gốc và lãi phát sinh. Ông nhiều lần đem tiền đến trả cho bà C để yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền ử dụng đất cho ông, nhưng bà C không nhận.

Việc ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông cho bà C thì không có công chứng tại UBND xã phường cũng như tại các văn phòng công chứng, không đăng ký biến động đất đai. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà C phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông cho ông. Đồng thời, ông xin được trả lại số tiền ông vay bà C 50.000.000đ và lãi suất phát sinh theo giấy vay tiền ngày 03/6/2020 cho bà C . Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn phản tố ngày 30/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị C trình bày:

Bà Lê Thị C thừa nhận cho ông T1 vay số tiền 50.000.000 đồng, ông T1 thế chấp bản chính GCN QSDĐ số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T, thửa số 41, diện tích 372,1m^2, tờ bản đồ số 224509 VIII-11, mục đích bà cho ông T vay tiền là để ông T thế chấp GCN QSDĐ nêu trên cho bà. Vì trong 372,1m^2 đất trong giấy nêu trên có diện tích 125,2m^2 mà bố ông T đã chuyển nhượng cho bà từ năm 1997, khi chuyển nhượng chỉ có giấy viết tay với nhau nhưng đến nay giấy đã thất lạc, bà có xây tường bao quanh, hàng năm gia đình ông T nộp thuế. Vì trước đây gia đình ông T và gia đình bà thông gia với nhau nên bà tin tưởng không làm giấy tờ. Năm 2006, bà có đưa cho ông Nguyễn Anh T2 là anh trai của ông T 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) để làm GCN QSDĐ cho cụ T5 cụ V (là bố mẹ ông T) , sau đó làm thủ tục tách thửa cấp GCN QSDĐ cho bà. Nhưng sau đó khi làm giấy cho cụ T5 cụ V xong, thì gia đình cụ T5 cụ V không làm thủ tục tách thửa cho bà. Năm 2024, ông T và bà đã thoả thuận cùng nhau lên Văn phòng Đ Chi nhánh B để làm thủ tục. Nhưng không hiểu vì lý do gì ông T lại

không đồng ý tách thửa làm GCN QSDĐ cho bà. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và gia đình cụ T5 cụ V có ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị T4 và ông T đều là con của cụ T5 cụ V đều biết. Khi bà mua bán đất của ông T5 (bố ông T) có giấy viết tay nhưng hiện nay đã thất lạc hiện nay bà chưa tìm ra .

Quá trình điều tra thu thập chứng cứ, bà yêu cầu Toà án buộc ông T trả lại cho bà số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi tính từ ngày 03/6/2020 đến ngày xét xử. Đồng thời, bà yêu cầu Toà án buộc ông T làm thủ tục tách thửa, sang tên diện tích 125,2m^2 đất thổ cư tại thửa số 41, tờ bản đồ 224509 VIII-11 phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 22/4/2025 bà Lê Thị C có đơn xin rút yêu cầu phản tố về việc:

-Bà C trình bày chưa cần thiết yêu cầu ông T phải trả số tiền ông T vay của bà, bà rút yêu cầu giải quyết việc đề nghị ông T tách đất cho bà khi nào bà có chứng cứ bà sẽ làm đơn yêu cầu giải quyết.

Tại phiên toà, nguyên đơn đề nghị HĐXX buộc bà C trả lại bản chính GCN QSDĐ QSDĐ số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T, thửa số 41, diện tích 372,1m^2, tờ bản đồ số 224509 VIII-11cho ông và đồng thời ông T xin được trả số tiền đã vay bà C 50.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Tại phiên toà, bà Lê Thị C yêu cầu ông T trả cho bà số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), lãi suất theo lãi suất ngân hàng nông nghiệp như trong giấy vay. Tuy nhiên, việc ông T đòi lại giấy chứng nhận bà không nhất trí. Việc yêu cầu ông T sau này bà sẽ khởi kiện ông T bằng vụ án khác.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, HĐXX và thư ký và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

- Đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Lê Thị C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dựng đất đã giữ của ông T.

+Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Nguyễn Anh T phải trả cho bà Lê Thị C số tiền 50.000.000đồng và lãi suất phát sinh theo lãi suất ngân hàng N1.

-Đình chỉ yêu cầu đề nghị của bà Lê Thị C về việc đề nghị ông T tách đất cho bà C

- Về án phí DSST:

+ Buộc ông T phải nộp tiền án phí DSST có giá nhạch đối với số tiền ông có nghĩa vụ trả cho bà C. Tuy nhiên, ông T là đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn án phí DSST cho ông Nguyễn Anh T.

+ Buộc bà Lê Thị C phải nộp án phí DSST không có giá ngạch đối với yêu cầu của ông T về việc buộc bà C phải trả lại giấy chứng nhận được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, ý kiến phát biểu của đương sự và đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Anh T khởi kiện yêu cầu TAND khu vực 6- Thanh hoá giải quyết buộc bà Lê Thị C phải trả cho ông (bản chính) đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSDĐ số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T. Đồng thời, ông xin được trả cho bà C số tiền đã vay là 50.000.000đồng và lãi suất phát sinh. Bị đơn bà Lê Thị C có địa chỉ tại phường Q, tỉnh Thanh hóa, nên là quan hệ pháp luật: " Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 điều 26; khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 6- Thanh Hoá.

[2] Xét về nội dung khởi kiện: Xét thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 03/6/2020 ông Nguyễn Anh T có vay của bà Nguyễn Thị C1 số tiền 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*), lãi suất theo lãi suất của ngân hàng N1, khi nào bà C1 cần tiền thì ông T có trách nhiệm trả cho bà C1 số tiền này. Đồng thời, ông T thế chấp cho bà C1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Anh T. Quá trình giải quyết, các đương sự thừa nhận việc bà C1 cho ông T vay tiền và bà C1 có giữ của ông T 01 giấy chứng nhận QSDĐ (bản chính) số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T, thửa số 41, diện tích 372,1m^2, tờ bản đồ số 224509 VIII-11, các bên không có hợp đồng thế chấp tài sản.

[2.1] Căn cứ giấy vay tiền ngày 03/6/2020 do ông T viết giấy vay không có thời hạn trả căn cứ vài khoản 2 điều 469 BLDS quy định:

" *Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất kỳ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất kỳ lúc nào và chỉ trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý*". Tại phiên toà, ông Nguyễn Anh T trình bày ông đã gặp bà C1 xin trả lại số tiền vay bà C1 và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng bà C1 không đồng ý. Ban đầu, bà Lê Thị C không

yêu cầu lấy lại tiền đã cho ông T vay, nhưng ngày 30/7/2025 và tại phiên toà bà Lê Thị C trình bầy đối với số tiền vay buộc ông T phải trả cho bà.

- Theo quy định tại khoản 2 điều 469 BLTTDS đối với hợp đồng vay không có kỳ hạn và có lãi, ông T có quyền trả nợ bất kỳ lúc nào, nhưng phải báo trước cho người cho vay một thời gian hợp lý. Trước đây, ông T đã từng khởi kiện về việc đòi lại giấy chứng nhận và có yêu cầu trả tiền vay cho bà Lê Thị C sau đó rút đơn khởi kiện. Trong vụ án này bà C đã được Toà án thông báo trong quá trình giải quyết. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Anh T phải trả số tiền này cho bà Lê Thị C là phù hợp với các quy định của pháp luật

[2.2] Về lãi suất: Quá trình giải quyết ông T khai hai bên thoả thuận lãi suất là 6,8% / năm, bà C không thừa nhận về mức lãi suất như ông T trình bày. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào giấy vay tiền thoả thuận của hai bên lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng N1. Căn cứ công văn số 522 /NHNN.BTH-BS ngày 18/7/2025 Ngân hàng N1 chi nhánh B1 trả lời Toà án về mức lãi suất như sau:

-Lãi suất cho vay Trung hạn, dài hạn: 7%/ năm

Như vậy, Toà án áp dụng mức lãi suất là 7%/ năm tính từ ngày vay 03/6/2020 đến ngày 05/8/2025 là: 1891 ngày tính lãi như sau:

(50.000.000đ x 7% x 1891 ngày): 365 ngày = 18.132.876 đ. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 50.000.000đ + 18.132.876 đ = 68.132.876 đ (*Sáu mươi tám triệu, một trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*). Số tiền này buộc ông Nguyễn Anh T trả cho bà Lê Thị C là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3]Về yêu cầu của ông Nguyễn Anh T về việc đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Lê Thị C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T:

HĐXX xét thấy, theo giấy vay tiền ngày 03/6/2020 của do ông T viết khi vay tiền của bà C có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T. Tuy nhiên, hai bên không có hợp đồng thế chấp mà là hình thức tín chấp, ông T để lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông để làm tin khi vay tiền của bà C. HĐXX chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc ông T phải trả số tiền vay thì cũng cần phải chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

-Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị C có đơn phản tố yêu cầu ông NguyễnAnh T phải tách thửa đất trước đây bà mua của bố ông T là ông Nguyễn Văn T5, khi mua bán chỉ có giấy viết tay với nhau. Hiện tại, bà chưa tìm thấy giấy này. Do đó, bà có đơn rút đơn phản tố về việc đề nghị ông Nguyễn Văn T1 phải tách đất cho bà sau này bà sẽ khởi kiện ông Nguyễn Anh T bằng vụ án khác. Căn cứ điểm a khoản 2 điều 217 BLTTDS đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị ông Nguyễn Anh T tách đất.

[3] **Về án phí DSST**:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị bà Lê Thị C phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ của ông T được Toà án chấp nhận nên bà Lê Thị C phải nộp tiền án phí DSST không có giá ngạch là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

-Đối với số tiền ông T phải trả cho bà C, ông T người phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Lê Thị C nên ông T phải nộp tiền án phí DSST có giá ngạch là: 3.406.643đ *(Ba triệu, bốn trăm linh sáu ngàn, sáu trăm bốn mươi ba đồng)*. Tuy nhiên, ông T là đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho ông Nguyễn Anh T.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1. **Điều luật áp dụng:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 2 điều 217 BLTTDS của Bộ Luật tố tụng dân sự;
- Điều 463, Điều 466, Điều 468; 469 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điều 6, Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2, khoản 4 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội;

2. **Tuyên xử**:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T về việc:

-Buộc bà Lê Thị C có trách nhiệm bàn giao (bản chính) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 780106 ngày 20/02/2012 mang tên Nguyễn Anh T, thửa số 41, diện tích 372,1m^2, tờ bản đồ số 224509 VIII-11 cho ông Nguyễn Anh T.

-Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C:

-Buộc ông Nguyễn Anh T phải trả cho bà Lê Thị C số tiền vay theo giấy vay ngày 06/3/2020 là: 68.132.876 đ (*Sáu mươi tám triệu, một trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*). Trong đó tiền gốc là: 50.000.000đ; tiền lãi là: 18.132.876 đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị C có đơn đề nghị thi hành án, nếu ông Nguyễn Anh T không trả (hoặc trả không đầy đủ) số tiền trên thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm trả tương đương với thời gian và số tiền chậm trả. Mức lãi suất bằng ½ mức lãi suất quy định tại khoản 1 điều 468 BLDS.

-Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị C về việc đề nghị ông Nguyễn Anh T tách đất.

3. Về án phí DSST: -Miễn án phí DSST cho ông T vì là người cao tuổi (có đơn miễn án phí) - Bà Lê Thị C phả nộp tiền án phí DSST không có giá ngạch là 300.000đ, được trừ vào số tiền bà C đã nộp tạm ứng là: 1.631.918 đ theo biên lai thu số 0004671 ngày 03/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Bỉm Sơn (nay là phòng THA dân sự khu vực 6).

-Trả lại cho bà Lê Thị C số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền phải thi hành án còn lại là: 1.331.918 đ.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (05 /8 /2025).

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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:
- *VKSND KV6;*
- *Đương sự;*
- *Cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

TẠ THỊ HƯƠNG