

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 139/2022/DS-ST

Ngày: 27/5/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay  
tài sản, hợp đồng thuê tài sản và  
hợp đồng thế chấp tài sản”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Thanh Bình**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông **Bùi Trung Tiến**.

Bà **Nguyễn Thị Nhàn**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Ngọc Ngân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Quý** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Phan Thanh H**, sinh năm 1979

HKTT: số 246, Phạm Hữu Lầu, tổ 18, khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Cư trú: số 116/6C, tổ 21 ấp Tây Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Hồ Trung Tín, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021)

Địa chỉ: Số 80, Bạch Vân, phường 5, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bị đơn:

1/ **Nguyễn Thị Lan P**, sinh năm 1985

Địa chỉ: số 14, Phan Chu Trinh, tổ 2, khu phố 2, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1981

Địa chỉ: số 238/8A, Đội Cung, phường 9, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Trần Thị Kim Phượng, sinh năm 1987 (theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022)

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ **Nguyễn Hải P**, sinh năm 1961

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang

2/ **Nguyễn Thị Hương L**, sinh năm 1965

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

*(Chị Phượng, anh Tín, anh H có mặt; ông P, bà L vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Tín trình bày:

Anh H và vợ chồng chị P, anh T có mối quan hệ quen biết và cùng quê ở huyện Gò Công Tây. Vợ chồng chị P cần vốn làm ăn và bản thân chị P được cha mẹ chị là ông P, bà L ủy quyền cho cầm cố, thế chấp tài sản nhằm đảm bảo bất cứ nghĩa vụ dân sự và được quyết định mọi vấn đề liên quan đến tài sản thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.001,7m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp cho ông P, bà L đứng tên theo hợp đồng ủy quyền số 000046, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kha.

Ngày 07/01/2020, anh H cùng vợ chồng anh T, chị P đến Văn phòng công chứng Tô Khắc Việt ký hợp đồng vay tiền, theo hợp đồng anh T, chị P vay anh H số tiền 540.000.000đồng và có giao 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do bà L, ông P đứng tên cho anh H giữ, theo giấy xác nhận ngày 08/01/2020. Thời hạn vay là 04 tháng từ ngày 07/01/2020 đến ngày 07/5/2020 với lãi suất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận lãi suất bằng lời nói là 4%/tháng, nếu không thực hiện việc trả tiền thì vợ chồng chị P dùng tài sản nêu trên để kết thúc hợp đồng vay giữa hai bên.

Đến hạn trả nợ, vợ chồng anh T, chị P không trả bất cứ khoản tiền lãi hay tiền vốn nào mà anh chị cứ né tránh đến ngày 29/6/2020, anh H gặp chị P thì chị cam kết đến ngày 02/7/2020 trả đủ cho anh H số tiền 565.000.000đồng, nếu không trả thì giao tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên để anh H xử lý.

Sau ngày 02/7/2020 thì anh H không liên lạc được chị P, anh T mặc dù an H luôn tìm kiếm nhưng anh chị cứ né tránh.

Ngày 27/02/2021, anh H có về Gò Công Tây để gặp ba mẹ chị P trao đổi nhằm xử lý vụ việc nhưng họ nói để vợ chồng chị P có thời gian trả nợ từ từ do làm ăn thua lỗ. Chị P đã nhắn tin hẹn đến ngày 10/3/2021 rồi hẹn đến tháng 4/2021 và kéo dài cho đến nay vẫn không thanh toán.

Sau đó, chị P có viết cho anh H nội dung hẹn trong vòng 03 ngày, tối đa đến ngày 02/7/2020 sẽ thanh toán cho anh số tiền mượn tổng cộng là 590.000.000đồng, bởi sau ngày 07/01/2020 thì anh H có cho chị P mượn thêm số tiền 50.000.000đồng nữa nên chị P mới viết nội dung hẹn này. Theo nội dung hẹn thì anh H cho chị P 25.000.000đồng nếu chị thanh toán đủ theo thỏa thuận nên chị P, anh T còn nợ anh H số tiền 565.000.000đồng. Nội dung hẹn này có chị ký tên xác nhận.

Ngoài ra, vợ chồng anh T, chị P còn thuê nhà của anh H để ở từ ngày 02/10/2019 đến ngày 01/07/2020 với số tiền thuê 12.000.000đồng/ tháng, trong thời gian này, anh T, chị P đã thanh toán được 04 tháng. Từ ngày 02/3/2020 đến ngày 02/7/2020 thì anh chị đã dọn đi không thanh toán, hiện còn nợ số tiền 12.000.000đồng x 04 tháng = 48.000.000đồng và thiếu tiền điện nước trong 04 tháng này là 10.000.000đồng, tổng cộng là 58.000.000đồng (do anh chị dọn đi không thanh toán tiền điện, nước nên anh H phải thanh toán thay). Với chứng cứ thuê nhà là tờ giấy do chị P, anh T viết cùng ký tên xác nhận vào ngày 01/7/2020.

Nay, anh H yêu cầu vợ chồng chị P, anh T phải trả số tiền vay là 565.000.000đồng theo nội dung hẹn và thanh toán tiền lãi cụ thể:

Số tiền vay 540.000.000đồng tính lãi từ ngày 07/01/2020 đến ngày 07/07/2020 (tính tròn tháng) là  $540.000.000\text{đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 06\text{ tháng} = 48.600.000\text{đồng}$ .

Số tiền vay  $565.000.000\text{đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 22\text{ tháng} = 186.450.000\text{đồng}$ .

Tổng cộng tiền vay, lãi là 800.050.000đồng

Tiền thuê nhà và tiền điện, nước là 58.000.000đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp cho ông P, bà L đứng tên theo hợp đồng ủy quyền số 000046, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K do anh T, chị P giao anh H giữ để làm đảm bảo khoản tiền vay thì anh H yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thi hành khoản tiền vay cho anh H.

Đối với lời trình bày và nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn, anh H không đồng ý, bởi giấy xác nhận là do chị P tự nguyện viết và ký tên, đây là thỏa thuận dân sự của các đương sự.

\* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của bị đơn chị P trình bày:

Anh T, chị P là vợ chồng, anh chị thừa nhận có vay của anh H số tiền 540.000.000đồng có làm hợp đồng vay tiền, thời hạn trả nợ ngày 07/5/2020, không có tính lãi suất. Khi vay tiền anh T, chị P không có thể chấp tài sản gì để đảm bảo hợp đồng vay tiền mà chỉ gửi anh H tạm giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 000046 ngày

06/01/2020 được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K công chứng để làm tin.

Do làm ăn buôn bán bị thua lỗ nên anh chị không có khả năng trả số tiền nêu trên cho anh H theo thỏa thuận.

Chị thừa nhận chị P, anh T có thuê nhà của anh H như lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình. Tuy nhiên số tiền thuê nhà còn nợ thì anh H đã cộng vào số tiền vay nên chị Phương đã viết là 590.000.000đồng (trong đây có tiền nợ thuê nhà của chị P, anh T).

Nay, anh T, chị P đồng ý trả số tiền 540.000.000đồng và đồng ý trả lãi theo quy định với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 07/5/2020 cho đến nay và trả hết số tiền này đến cuối năm 2022.

Đối với tiền thuê và tiền điện nước thì anh , chị P không đồng ý và anh T, chị P không đồng ý trả số tiền vay là 565.000.000đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số CH01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp cho ông P, bà L đứng thì anh T, chị P không đồng ý do khi vay tiền, anh T, chị P có giao giấy đất nêu trên cho anh H giữ để làm tin chứ không có thể chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay tiền này.

Đối với đơn yêu cầu phản tố thì anh T, chị P yêu cầu hủy giấy xác nhận ngày 07/01/2020 và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Riêng yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền thì anh T, chị P không yêu cầu nữa và xin rút lại yêu cầu này.

\* Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông , bà L cùng trình bày: Vào ngày 06/01/2020, ông bà có ký ủy quyền cho con gái tên Nguyễn Thị Lan P để thế chấp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc ấp Thạnh Hưng, xã Đồng Thạnh, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang với điều kiện phải báo lại cho ông bà biết về việc thế chấp cho ai (có nêu trong hợp đồng). Khi L p gửi sổ đỏ cho ông H thì ông bà hoàn toàn không hay biết và ông bà thấy rằng việc chị P chỉ gửi sổ đỏ của ông bà cho ông H giữ chứ hoàn toàn không có thể chấp gì nên ông bà không đồng ý việc ông H đề nghị đưa tài sản qua thi hành án để xử lý trả nợ nếu P không có tài sản thi hành. Ông bà thống nhất với ý kiến phản tố của chị P.

\* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ kiện: Áp dụng Điều 463, 466, 468, 317, 472 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về lãi suất. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra cũng như tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa anh Phan Thanh H và chị Nguyễn Thị Lan P, anh Nguyễn Quang T là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản được xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 463, 472, 317 Bộ luật dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải P, bà Nguyễn Thị Hương L có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông P, bà L

[3] Về nội dung:

Tại phiên tòa, có mặt anh H cùng với đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh T yêu cầu chị P, anh T cùng có nghĩa vụ trả số tiền vay là 565.000.000đồng và yêu cầu trả lãi tính từ ngày 02/7/2020 đến ngày xét xử (27/5/2022) là 22 tháng với lãi suất 1.5%/tháng là 565.000.000đồng x 22 tháng x 1,5%/tháng = 186.450.000đồng, tổng cộng vốn, lãi là 751.450.000đồng.

Tiền thuê nhà từ này 02/3/2020 đến ngày 02/7/2020 là 04 tháng x 12.000.000đồng/tháng = 48.000.000đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, giữa anh H và chị P, anh T có xác lập hợp đồng vay tài sản với chứng cứ là hợp đồng vay tiền ngày 07/01/2020 (bút lục 20, 21, 22), giấy xác nhận ngày 07/01/2020 (bút lục 59) và lời thừa nhận của các đương sự. Tuy nhiên, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, chị P, anh T vay số tiền 540.000.000đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 07/01/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Khắc V và mặt thứ nhất của giấy xác nhận ngày 07/01/2020 (bút lục 59) nhưng mặt sau của giấy xác nhận thể hiện nội dung cam kết của chị P như sau: “Tôi tên Nguyễn Thị Lan P hẹn trong vòng 03 ngày, tối đa là thứ năm (02/7/2020) sẽ thanh toán đủ số tiền tôi mượn tổng cộng là 590.000.000đồng – 25.000.000đồng = 565.000.000đồng (năm trăm sáu mươi lăm triệu đồng)...”. Với nội dung này thể hiện chị P đã chót nợ với số tiền 565.000.000đồng và cam kết thời hạn trả nợ nhưng chị không thực hiện làm thiệt thòi quyền và lợi ích hợp pháp của anh H.

Đại diện ủy quyền của bị đơn chị P thừa nhận chị P, anh T có vay của anh H số tiền 540.000.000đồng, đối với số tiền 590.000.000đồng, trong đó có 540.000.000đồng tiền vay theo hợp đồng và có 50.000.000đồng tiền thuê nhà và tiền điện nước mà chị P, anh T đã thuê nhà của anh H như lời trình bày của đại diện ủy quyền nguyên đơn nhưng chị P không có chứng cứ chứng minh cho rằng trong số tiền 590.000.000đồng đã bao gồm số tiền thuê nhà và tiền điện nước

nên chị P, anh T có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền 565.000.000đồng là hoàn toàn có cơ sở.

Xét yêu cầu tính lãi, tại phiên tòa, anh Tín yêu cầu chị P, anh trả tiền lãi từ ngày chị P cam kết trả nợ 02/7/2020 đến ngày xét xử (27/5/2022) là 22 tháng với lãi suất 1,5%, cụ thể:  $565.000.000\text{đồng} \times 1,5\%/\text{tháng} \times 22\text{ tháng} = 186.450.000\text{đồng}$ . Chị P đồng ý trả lãi nhưng trả với mức lãi suất 10%/tháng của số tiền vay theo hợp đồng là 540.000.000đồng, không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn, chị cho rằng khi ký kết hợp đồng vay tiền hai bên không có thỏa thuận lãi suất nên chị đồng ý trả lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ hợp đồng vay tiền ngày 07/01/2020 thì giữa anh H, chị P, anh T khi xác lập hợp đồng vay tiền có thỏa thuận lãi suất theo thỏa thuận của hai bên căn cứ quy định pháp luật (Điều 3 Hợp đồng vay tiền), anh T cho rằng trong hợp đồng có thỏa thuận lãi suất nhưng không ghi mức lãi suất cụ thể nhưng giữa anh H và chị P, anh T có thỏa thuận trả lãi 4%/tháng, anh T, chị P trả được một tháng là 25.000.000đồng, điều này thể hiện giữa hai bên có thỏa thuận lãi suất khi giao kết hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên do anh T, chị P đã vi phạm thời hạn trả nợ, vi phạm sự thỏa thuận của các bên, vi phạm hợp đồng vay tiền nên yêu cầu trả lãi với mức lãi suất 1,5%/ tháng không vượt quá 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự của đại diện ủy quyền nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

Tại phiên tòa, anh H cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu anh T, chị P trả số tiền điện, nước là 10.000.000đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ yêu cầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu chị P, anh T trả tiền thuê nhà từ ngày 02/3/2020 đến ngày 07/7/2020 là 04 tháng  $\times 12.000.000\text{đồng}/\text{tháng} = 48.000.000\text{đồng}$ . Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn chị P thừa nhận và đồng ý trả số tiền thuê nhà còn nợ là 48.000.000đồng được Hội đồng xét xử ghi nhận phù hợp với Điều 481 Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.001,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 16/12/2011 cho ông P, bà L đứng tên. Anh T cho rằng chị P, anh T có thể chấp cho anh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền ngày 07/01/2020 do ông P, bà L đã ủy quyền cho chị P thực hiện thế chấp theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K công chứng ngày 06/01/2020 (bút lục 08, 09, 10), chị P cho rằng, chị P có gởi cho anh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P, bà L đứng tên để làm tin chứ không có thể chấp quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy để đảm bảo cho khoản vay, chị P, anh T có thể chấp cho anh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác số CH01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 16/12/2011 cho ông P, bà L đứng tên với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.001,7m<sup>2</sup>.

Căn cứ Điều 317, 318, 319, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 4, 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm. Xét hợp đồng thế chấp giữa anh H, chị P không lập thành văn bản, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng và không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, vi phạm về hình thức của hợp đồng theo Điều 122, 129 Bộ luật dân sự nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng nên cần tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh H, chị P là vô hiệu. Theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự khi 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 xác lập và các bên phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Vì vậy, cần buộc anh H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, ngày 07/01/2020 khi xác lập hợp đồng vay tiền thì anh T có tạm giữ của chị P, anh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và thỏa thuận sau khi hai bên hoàn tất xong tiền vay thì anh H trả lại đầy đủ giấy tờ. Do đó, để bảo đảm chị P, anh T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh H nên cần buộc anh H có nghĩa vụ trả lại cho chị P, anh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi chị P, anh T trả hoàn tất nợ là hoàn toàn có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn chị P xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, đây là sự tự nguyện của đương sự được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét lời phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở một phần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị P, anh T và anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng 122, 129, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 463, 466, 357, 472, 317 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Điều 4, 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Thanh H.**

Buộc chị Nguyễn Thị Lan P, anh Nguyễn Quang T liên đới trả cho anh Phan Thanh H tổng số tiền vốn là 565.000.000đồng, tiền lãi là 186.450.000đồng và tiền thuê nhà 48.000.000đồng, tổng cộng là 799.450.000 (*Bảy trăm chín mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng*). Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh H cho đến khi thi hành án xong, chị P, anh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Phan Thanh H và chị Nguyễn Thị Lan P, anh Nguyễn Quang T vô hiệu.

Buộc anh Phan Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Lan P, anh Nguyễn Quang Tân 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CH 01070 do UBND huyện Gò Công Tây cấp ngày 16/12/2011 cho ông Phú, bà L đứng tên, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.001,7m<sup>2</sup> khi chị P, anh T trả hoàn tất nợ.

Đình chỉ yêu cầu của anh H về việc đòi anh T, chị P trả số tiền điện, nước là 10.000.000đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy xác nhận ngày 07/01/2020, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền.

**\* Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Chị Nguyễn Thị Lan P, anh Nguyễn Quang T phải chịu số tiền 35.978.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Phan Thanh H phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng anh được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.644.000đồng theo biên lai số 0005903 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây. Như vậy, anh H được hoàn lại số tiền 17.344.000đồng

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt ông P, bà L kháng cáo kể từ ngày Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

(ĐÃ KÝ)

**Phan Thanh Bình**