

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 122/2022/DS-PT

Ngày: 07/06/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản,  
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và  
đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyết Linh

Bà Nguyễn Ái Đoan

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy PH - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 06 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Huỳnh Thị Thanh L, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 164A, Phường X, thành phố M, tỉnh T.

- Bị đơn:

1. Nguyễn Thị Trúc T, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Q, xã QL, huyện C, tỉnh T.

2. Nguyễn KH D, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

3. Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Quới, xã B, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Nguyễn Minh T, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 546A Ấp Bắc, Khu phố X, Phường Y, thành phố M, tỉnh T

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng Chợ Gạo;

*Người đại diện theo pháp luật:* Võ Thị T, sinh năm 1956 –Trưởng Phòng công chứng (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 25, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

- *Người làm chứng:* Phan Thị Thùy NG, sinh năm 1967 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường số 10, xã L, huyện C, tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Nguyễn Thị Xuân H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm;

*Nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Thanh L trình bày:*

Vào ngày 06/9/2019 Bà có cho vợ chồng anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T vay số tiền 500.000.000 đồng được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của em ruột anh D là Nguyễn Thị Xuân H ký kết với chị có số công chứng 4066, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Chợ Gạo. Theo nội dung hợp đồng này, chị H đảm bảo thế chấp quyền sử dụng 2000,4 m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất ấp Bình Quới, xã Bình Phục Nhứt, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang để cho vợ chồng anh D, chị T vay số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày hợp đồng được công chứng. Anh D, chị T đồng ký tên trong biên nhận nhận tiền đề ngày 06/9/2019. Tuy nội dung hợp đồng ghi không lãi suất nhưng thực tế hai bên thỏa thuận miệng anh D, chị T phải trả cho chị lãi suất 3%/tháng.

Đến hạn trả vốn anh D, chị T đã không thực hiện đúng cam kết. Bằng việc nhắc nhở liên tục bên vay chỉ trả lãi nhiều lần được tổng cộng 48.000.000 đồng thì ngưng. Nay chị khởi kiện yêu cầu anh D, chị T, chị H phải liên đới có nghĩa vụ trả cho chị tiền vốn 500.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất 20%/năm kể từ ngày 07/01/2020 là thời hạn bên vay vi phạm hợp đồng đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Chị tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ theo hợp đồng thế chấp do chị Nguyễn Thị Xuân H đứng tên.

*Bị đơn – anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T thống nhất trình bày:* Vào ngày 06/9/2019 anh D, chị T có vay của bà Huỳnh Thị Thanh L số tiền 500.000.000 đồng có làm biên nhận nợ, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, nhưng thực tế là 10%/tháng. Anh chị đã nhận đủ số tiền và đã trả lãi cho chị L được tổng số tiền 48.000.000 đồng, không có làm biên nhận trả lãi. Nay anh D, chị T đồng ý trả vốn gốc 500.000.000 đồng cho chị L nhưng trình bày vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng đến khi hết nợ, xin không phải trả lãi. Việc em gái của anh D là chị Nguyễn Thị Xuân H thế chấp cho Bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có liên quan gì đến hợp đồng vay tiền này.

*Bị đơn – chị Nguyễn Thị Xuân H, có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Minh T trình bày:* Chị Nguyễn Thị Xuân H là em ruột của anh Nguyễn KH D. Ngày 06/9/2019 chị H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4066, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD với Bà Huỳnh Thị Thanh L tại Văn phòng công chứng Chợ Gạo với nội dung thế chấp thửa đất số 235, tờ bản đồ số 24 diện tích 2000,4 m<sup>2</sup> đất ở ấp Bình Quới, xã Bình Phục Nhứt, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang để vay số tiền 500.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng thế chấp xong thì chị H giao cho bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bà L vẫn chưa giao số tiền 500.000.000 đồng cho chị H như đã thỏa thuận.

Nay trước yêu cầu của bà L yêu cầu chị H phải liên đới cùng với anh D, chị T trả tiền vốn gốc và nợ như đơn khởi kiện của bà L thì chị H không đồng ý bởi chị H không có liên quan gì đến khoản vay này, đồng thời chị H yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp trước đây giữa chị H và bà L tại Văn phòng Công chứng Chợ Gạo vào ngày 06/9/2019; yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công chứng viên Nguyễn Văn Thích - Văn phòng Công chứng Chợ Gạo trình bày:*

Ngày 06/9/2019 Văn phòng công chứng Chợ Gạo có nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp Nguyễn Thị Xuân H và bên nhận thế chấp Huỳnh Thị Thanh L để có nghĩa vụ đảm bảo số tiền 500.000.000 đồng, tài sản của bên thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 514314, sổ vào sổ cấp GCN: CS21790 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/5/2018 do chị Nguyễn Thị Xuân H đứng tên.

Về thủ tục công chứng Văn phòng đã thực hiện đúng theo quy định của Điều 40, Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014. Việc chị Xuân H có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Công chứng 4066 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2019 là không có cơ sở, vì hợp đồng chỉ được hủy khi hai bên tham gia giao dịch cùng đồng ý hủy hoặc khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Điều 4, 5 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4066.

Bản án [dân sự](#) sơ thẩm số [37/2022/DS-ST ngày 25/01/2022](#) của Tòa án nhân dân [huyện Chợ Gạo](#), tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 322, Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Thanh L. Buộc anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T và chị Nguyễn Thị Xuân H có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Huỳnh Thị Thanh L số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), (trong đó vốn gốc là 500.000.000 đồng và lãi là 200.000.000 đồng), trả NGy khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị Huỳnh Thị Thanh L có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T và chị Nguyễn Thị Xuân H chậm trả tiền thì anh D, chị T, chị H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại

khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị L trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 514314, sổ vào sổ cấp GCN: CS21790 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/5/2018 do chị Nguyễn Thị Xuân H đứng tên cho chị Nguyễn Thị Xuân H cùng lúc với việc anh D, chị T, chị H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Không chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Xuân H đòi hủy hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa chị H và chị L tại Văn phòng Công chứng Chợ Gạo số Công chứng 4066 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 06/9/2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/02/2022, bị đơn chị Nguyễn Thị Xuân H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Riêng đối với chị T và anh D vắng mặt nhiều lần không rõ lý do. Về nội dung: Ngày 06/9/2019 anh D, chị T có vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 02 tháng. Đến hạn, anh D và chị T không trả là vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay. Đối với yêu cầu của bà L đòi chị T, anh D và chị H liên đới trả số tiền vay và lãi phát sinh là chưa phù hợp. Bởi lẽ, xét hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác lập cùng ngày 06/9/2019, hết thời gian thế chấp là 02 tháng thì chị H cũng không đòi lại tài sản thế chấp, cho nên việc chị H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho chị T, anh D vay tiền bà L là có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp này không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và lỗi không đăng ký thuộc về chị H. Xét bản án sơ thẩm đã xét xử buộc chị H liên đới cùng chị T và anh D hoàn trả cho bà L 200.000.000 đồng tiền lãi phát sinh là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp theo hướng buộc chị H, chị T và anh D liên đới hoàn trả cho bà L 500.000.000 đồng và buộc bà L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Buộc chị T. Anh D phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh 200.000.000 đồng cho bà L.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bị đơn Nguyễn thị Xuân H, lời trình bày của các

đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, chị Nguyễn Thị Xuân H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với bị đơn Nguyễn Thị Trúc T và Nguyễn KH D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không rõ lý do. Riêng đối với Văn phòng công chứng Chợ Gạo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Văn phòng công chứng Chợ Gạo, chị T và anh D theo qui định định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn phải liên đới hoàn trả số tiền vay là 500.000.000 đồng cùng lãi phát sinh là 200.000.000 đồng, cộng chung là 700.000.000 đồng. Nguyên đơn chứng minh bằng 01 hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác lập giữa chị H và bà L để đảm bảo thanh toán nợ vay 500.000.000 đồng (có công chứng). Đồng thời bà L chứng minh tờ biên nhận nợ vay số tiền 500.000.000 đồng, do vợ chồng T + D vay của bà L 500.000.000 đồng, hợp đồng vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tất cả các giao dịch này cùng thực hiện ngày 06/9/2019. Vợ chồng bị đơn D + T thừa nhận có vay tiền nhưng không thừa nhận có thể chấp giấy đất; bị đơn H (chủ đất) thừa nhận có lập hợp đồng thế chấp với bà L để vay số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà L không có đưa tiền. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, buộc anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T và chị Nguyễn Thị Xuân H có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Huỳnh Thị Thanh L số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*), (*trong đó vốn gốc là 500.000.000 đồng và lãi là 200.000.000 đồng*), trả NGy khi án có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Xuân H đòi hủy hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa chị H và chị L tại Văn phòng Công chứng Chợ Gạo số Công chứng 4066 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 06/9/2019. Chị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và chấp nhận yêu cầu phản tố của chị H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Xuân H, Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 06/9/2019 anh Nguyễn KH D và chị Nguyễn Thị Trúc T có vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng là có thật. Vấn đề này được thể hiện bằng tờ giấy “Biên nhận tiền” được các bên thừa nhận và ký tên. Đối với hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2019 giữa chị Nguyễn Thị Xuân H và bà Huỳnh Thị Thanh L thì các bên trình bày không thống nhất. Bà L cho rằng việc cho chị T, anh D (chị T, anh D là vợ chồng) vay tiền 500.000.000 đồng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị H đứng tên, đồng thời chị H và bà L có ra Công chứng để chứng thực hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị T, anh D thừa nhận có vay tiền nhưng không có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H. Chị H thừa nhận có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L không có giao tiền. Xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ, Tòa án phúc thẩm xác định ngày 06/9/2019 anh D và chị T có vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Xuân H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Chợ Gạo chứng thực ngày 06/9/2019. Bởi lẽ, giữa bà L với chị T, anh D và chị H là những người xa lạ, không có quan hệ làm ăn hay quan hệ họ hàng. Số tiền cho vay 500.000.000 đồng là số tiền lớn đối với người dân tại địa phương. Cho nên việc bà L cho rằng cho vay 500.000.000 đồng và có nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Xuân H (em ruột anh D) là có cơ sở, cũng phù hợp với người làm chứng Phan Thị Thùy NG trình bày, trước đây chị H có thể chấp quyền sử dụng đất của chị để vay tiền. Vào ngày 06/9/2019 do chồng của chị bị bệnh không thể đi lại nên công chứng viên của Văn phòng công chứng Chợ Gạo có đến nhà chị làm thủ tục chấm dứt hợp đồng thế chấp trên để chị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, khi đến nhà chị ngoài công chứng viên còn có chị H, anh D, chị T và chị L, giao trả chị NG 330.000.000 đồng, hủy hợp đồng thế chấp với chị NG để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về (số tiền 330.000.000 đồng nhận từ bà L và giao trả cho bà NG). Do đó chị H cho rằng có thực hiện việc thế chấp nhưng bà L chưa giao tiền là không đúng với thực tế khách quan của vụ án. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị H và bà L thì thấy rằng hai bên được lập thành văn bản có chứng thực của văn phòng công chứng Chợ Gạo. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được đăng ký thế chấp là vi phạm khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai đã qui định “...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...”. Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức là không đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vô hiệu theo qui định tại Điều 117, 119 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Xuân H là chưa xem xét toàn diện chứng cứ đối với hợp đồng thế chấp về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Xuân H, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị H và bà L là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Như đã nhận định trên, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H bị vô hiệu là do không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại Điều 6 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã qui định “1. Việc đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo qui định của pháp luật do A chịu trách nhiệm thực hiện; 2. Lệ phí liên quan đến việc thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng do bên A chịu trách nhiệm nộp..”. Đối chiếu vào hợp đồng thế chấp thì bên A chính là chị Nguyễn Thị Xuân H phải thực

hiện việc đăng ký thế chấp. Do đó, việc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu là lỗi hoàn toàn thuộc về chị H, do chị H không tuân thủ Điều 6 của hợp đồng về thực hiện việc đăng ký thế chấp, chị H phải chịu trách nhiệm tương ứng với mức độ lỗi của mình. Chị H phải có trách nhiệm liên đới cùng chị T và anh D trả cho bà L số tiền vay là 500.000.000 đồng. Riêng đối với số tiền lãi phát sinh là 200.000.000 đồng thì các bên không có thỏa thuận về việc bảo đảm nên chị T và anh D có trách nhiệm hoàn trả cho bà L.

[5] Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm sẽ được hoàn trả lại cho người kháng cáo; Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Cụ thể, chị T, anh D và chị H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 500.000.000 đồng mà các đương sự phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L ( $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 100.000.000 \text{ đồng})$ ) = 24.000.000 đồng; chị T và anh D liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền lãi phát sinh là 200.000.000 đồng mà anh D, chị T có nghĩa vụ giao trả cho bà L ( $200.000.000 \text{ đồng} \times 5\%$ ) = 10.000.000 đồng; bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định đối với yêu cầu của bà L đòi chị T, anh D và chị H liên đới trả cho bà số tiền lãi phát sinh.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 123, 166, khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 317, Điều 319 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Xuân H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Thanh L, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Xuân H.

2.1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên thế chấp là Nguyễn Thị Xuân H và bên nhận thế chấp là Huỳnh Thanh L đã được Văn phòng công chứng Chợ Gạo chứng thực tại số công chứng 4066, quyền số 01/TP/CC/HĐGD ngày 06 tháng 9 năm 2019 là vô hiệu.



2.2. Buộc Nguyễn Thị Trúc T, Nguyễn KH D và Nguyễn Thị Xuân H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Thanh L số tiền nợ vay là 500.000.000 đồng.

2.3. Buộc Nguyễn Thị Trúc T, Nguyễn KH D có trách nhiệm liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Thanh L số tiền lãi phát sinh là 200.000.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Bà Huỳnh Thị Thanh L trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 514314, sổ vào sổ cấp GCN: CS21790 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/5/2018 do chị Nguyễn Thị Xuân H đứng tên cho chị Nguyễn Thị Xuân H

2.5. Việc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H và việc Chị T, anh D và Chị H liên đới trả cho bà L số tiền 500.000.000 đồng (tại phần 2.2 của quyết định này) được thực hiện song song cùng một lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.6. Kể từ ngày Bà Huỳnh Thị Thanh L có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Nguyễn KH D, chị Nguyễn Thị Trúc T và chị Nguyễn Thị Xuân H chậm trả tiền thì anh D, chị T, chị H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

### 3. Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị Xuân H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005482 ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Trúc T, anh Nguyễn KH D và chị Nguyễn Thị Xuân H liên đới chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do chị Nguyễn Thị Xuân H nộp theo biên lai thu số 0004060 ngày 12/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, nên các đương sự T, D và H liên đới nộp tiếp số tiền 23.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Trúc T và anh Nguyễn KH D liên đới chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 12.407.000 đồng tạm ứng án phí do bà L nộp theo biên lai thu số 0003512 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, nên được hoàn lại số tiền 12.107.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*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 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:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo, TG;
- CCTHADS huyện Chợ Gạo, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Trần Văn Đạt**

