

Bản án số: 153/2022/DS-ST  
Ngày 31-8-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
và thế chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Quốc Trọng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Hiến

Ông Trịnh Khởi Nghĩa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đàm Đơi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Đơi tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Đơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Minh L, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp CN, xã TT, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Lê Mỹ N, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp CN, xã TT, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Bà Hà Bạch M, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Lê Quốc S, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau.

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

1. Anh Lê Nguyên H; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Lê Gia Hu; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
  3. Ông Lê Văn D; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
  4. Bà Nguyễn Thị Ng; cư trú tại: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
- Tại phiên Tòa, bà N, ông S có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Lê Minh L và bà Lê Mỹ N thống nhất trình bày:*

Ngày 31/01/2019, ông S, bà M thế chấp cho ông L, bà N phần đất do ông Lê Quốc S đứng tên số CP 308398 và CP 308399, diện tích 20.019m<sup>2</sup> ở ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau để vay 500.000.000đ, thời hạn vay 03 năm, không thỏa thuận lãi suất. Sau khi thế chấp, ông L, bà N cho ông S, bà M thuê lại phần đất với giá 50.000.000đ/năm. Đến ngày 06/7/2020, ông S, bà M thỏa thuận tăng giá thế chấp phần đất trên lên 900.000.000đ và tăng giá thuê đất lên 80.000.000đ. Đến ngày 15/02/2022, ông S, bà M không tiếp tục thuê đất mà giao đất cho ông L, bà N sử dụng cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện, ông L và bà N yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L, bà N với ông S, bà M. Buộc ông S, bà M trả cho ông bà 900.000.000đ và ông bà đồng ý trả lại đất cho ông S, bà M.

*Bà Hà Bạch M trình bày:* Ngày 31/01/2019, bà, ông S đã thế chấp phần đất do ông S đứng tên quyền sử dụng vay số tiền 500.000.000đ, đến ngày 06/7/2020 hai bên thỏa thuận nâng giá trị thế chấp lên 900.000.000đ. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà, ông S với ông L, bà N. Bà đồng ý trả cho ông L, bà N 900.000.000đ và yêu cầu ông L, bà N trả lại đất.

*Tại đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ngày 30/8/2022, ông Lê Minh L trình bày:* Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà M vô hiệu. Buộc ông S, bà M trả cho ông và bà N 900.000.000đ. Ông đồng ý trả lại cho ông S, bà M phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng.

*Tại phiên Tòa,*

*Bà Lê Mỹ N trình bày:* Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà, ông L với ông S, bà M vô hiệu. Buộc ông S, bà M trả cho bà, ông L 900.000.000đ. Bà đồng ý trả lại cho ông S, bà M phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng.

*Ông Lê Quốc S trình bày:* Ông và bà M đã vay của ông L, bà N 900.000.000đ, có thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Ông đồng ý trả cho nguyên đơn 900.000.000đ và yêu cầu nguyên đơn trả lại đất và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà M vô hiệu. Buộc ông S, bà M trả cho ông L, bà N 900.000.000đ. Buộc ông L, bà N trả lại cho ông S, bà M phần đất thế chấp và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng.

Đối với anh Lê Nguyên H, anh Lê Gia Hu, ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Hà Bạch M, ông Lê Minh L có yêu cầu xét xử vắng mặt. Anh Lê Nguyên H, anh Lê Gia Hu, ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, ông L và bà N yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L, bà N với ông S, bà M. Tại đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt và tại phiên Tòa, ông L, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L, bà N với ông S, bà M là vô hiệu. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 900.000.000đ và tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Nên quan hệ pháp luật pháp sinh tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu trả số tiền vay 900.000.000đ của nguyên đơn thấy rằng: Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/01/2019 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2020, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 31/01/2019, ông S, bà M đã vay của ông L, bà N 500.000.000đ, khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng, đến ngày 06/7/2020 hai bên thỏa thuận nâng giá trị thế chấp lên 900.000.000đ. Xét thấy: Hợp đồng vay giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên được thừa nhận và bảo vệ. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 900.000.000đ là phù hợp quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với ông S, bà M, thấy rằng: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất ngày 31/01/2019 được công chứng, chức thực tại Ủy ban nhân dân xã TT nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2020 không thực hiện công chứng, chứng thực và không đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy các hợp đồng trên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 122 và Điều 129 của Bộ luật dân sự nên không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N với ông S, bà M là vô hiệu.

Theo Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: 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 tình trạng ban đầu. Theo nguyên và bị đơn đều xác định nguyên đơn đang trực tiếp sử dụng phần đất thế chấp diện tích 20.019m<sup>2</sup> tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện DD, tỉnh Cà Mau và bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng. Nên cần buộc nguyên đơn trả lại đất và bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N. Buộc ông S, bà M trả cho ông L, bà N 900.000.000đ. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà M vô hiệu. Buộc ông L, bà N trả lại cho ông S, bà M phần đất và hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên quyền sử dụng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông L, bà N không phải chịu, đã nộp được nhận lại. Ông S, bà M phải chịu 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông L, bà N không phải chịu. Ông S, bà M phải chịu  $(36.000.000đ + 100.000.000đ \times 3\%) : 2 = 19.500.000đ$  do có đơn xin giảm án phí đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông L, bà N không phải chịu, đã nộp tạm ứng 800.000đ được nhận lại từ ông S, bà M. Ông S, bà M phải chịu 800.000đ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N.

- Buộc ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M trả cho ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

- Tuyên bố các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N với ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M ngày 31/01/2019 và ngày 06/7/2020 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N trả cho ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M phần đất diện tích 20.019m<sup>2</sup> tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 308398, CP 308399 do ông Lê Quốc S đứng tên quyền sử dụng. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn S, bà Lê Hồng T; hướng Tây giáp đất ông Lê Phú H, ông Lê Văn P, bà Lê Thị H; hướng Nam giáp đất ông Quách Hữu T; hướng Bắc giáp kênh TĐ.

- Buộc ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N trả cho ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 308398, thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 4, diện tích 3085,0m<sup>2</sup> do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 28/01/2019 do ông Lê Quốc S đứng tên quyền sử dụng. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 308399, thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 4, diện tích 17.134,0m<sup>2</sup> do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 28/01/2019 do ông Lê Quốc S đứng tên quyền sử dụng.

## 2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012519 ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N không phải chịu. Ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M phải chịu 19.500.000đ.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M phải chịu 800.000đ (tám trăm nghìn đồng). Buộc Ông Lê Quốc S, bà Hà Bạch M có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Minh L, bà Lê Mỹ N 800.000đ (tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nợ 900.000.000đ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000đ, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Quốc Trọng**