

Bản án số: **80/2020/DS-ST**.

Ngày: 30/9/2020.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Trần Huy Liệu

2. Ông: Trần Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Quốc Từng - Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hậu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2019/TLST - DS ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2020/QĐXX-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Thành Q**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn H, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà **Lê Thị Q1**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ x, khu phố Đ, thị trấn H, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ x, khu phố Đ, thị trấn H, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2019, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Đặng Thành Q** trình bày như sau:

Ông và bà Q1 là người cư ngụ cùng ấp nên quen biết nhau, Vào ngày 17/3/2019 ông có cho bà Q1 vay số tiền 20.000.000 đồng, khi vay bà Q1 đưa cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số P 863XXX, số vào sổ

23708/QSDD/350/QĐUB; thửa số Y, tờ bản đồ số 01 diện tích 304m², đất tọa lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), thị trấn H, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đứng tên hộ ông(bà) Huỳnh Văn H, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 10/10/2000 để thế chấp, ông có viết tờ “Giấy hợp đồng cho mượn tiền”, với nội dung “Tên tôi Đặng Thành Q sinh 1959 có cho cô Huỳnh Văn H mượn số tiền là 20.000.000đ và cô H có thể chấp cho tôi một giấy quyền sử dụng đất và một hộ khẩu phô tô và một chứng minh thư phô tô, cho vay 5 tháng trả lại” nhưng do bà Q1 không biết chữ nên ông tự viết biên nhận, bên vay có ghi tên “*H – Huỳnh Văn H*”, đây là chữ do ông viết chứ không phải do bà Q1 viết, sở dĩ ghi tên Huỳnh Văn H là ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp và ông H là chồng bà Q1. Sau đó bà Q1 có vay thêm của ông 3 lần khác không nhớ được thời gian thêm số tiền 15.000.000 đồng tổng cộng là 35.000.000 đồng, lãi suất vay thỏa thuận miệng là 35.000.000 đồng trả 5.000.000đ/tháng. Tuy nhiên kể từ khi vay đến nay bà Q1 chỉ trả lãi được 17.450.000 đồng rồi ngưng không đóng lãi nữa và cũng không thanh toán tiền gốc cho ông nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình hòa giải ông đồng ý tính lại lãi suất cụ thể: Số nợ gốc 35.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi 1,66%/ tháng, thời gian tính lãi yêu cầu tính từ ngày 16/5/2019 (dương lịch) đến ngày 16/9/2020 là 16 tháng; Tiền lãi cụ thể là: 35.000.000đ x 1,66% x 16 tháng = 9.296.000 đồng, sau khi đối trừ vào số tiền lãi mà bà Q1 đã trả cho ông là 17.450.000 đồng số tiền còn lại cần trừ vào nợ gốc thì bà Q1 còn nợ ông số tiền là 26.846.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Đặng Thành Q yêu cầu bà Lê Thị Q1 và chồng là ông Huỳnh Văn H liên đới thanh toán số tiền vay gốc còn nợ là 26.846.000 đồng, yêu cầu trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với việc bà Q1 thế chấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông Q không trình bày gì thêm.

** Tại tờ tường trình ngày 23/3/2020, biên bản ghi lời khai , quá trình hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Q1 trình bày như sau:*

Bà Q1 thừa nhận trước đây có vay tiền của ông Q 04 lần, cụ thể: Ngày 17/3/2019 vay 20.000.000 đồng và bà có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính như ông Quyết trình bày , ngày 26/4/2019 vay 5.000.000 đồng, ngày 26/5/2019 vay 5.000.000 đồng và ngày 07/6/2019 vay thêm 5.000.000 đồng. Tổng cộng 4 lần vay

là 35.000.000 đồng, việc xác định được mốc thời gian là do bà ghi chép lại, chứ bà không có viết biên nhận với ông Q, lãi suất thỏa thuận là 5.250.000 đồng/tháng. Từ ngày vay đến nay bà đã trả cho ông Q được số tiền lãi là 17.450.000 đồng. Quá trình hòa giải bà đã yêu cầu tính lại lãi suất và đồng ý trả lãi suất là 1.66%/tháng thời gian tính lãi là 16 tháng như ông Qt yêu cầu, sau khi đối trừ vào tiền nợ gốc thì bà thống nhất còn nợ ông Q số tiền vốn gốc còn lại là 26.846.000 đồng, bà đồng ý trả số tiền nợ này cho ông Q nhưng hiện hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên bà xin được trả dần mỗi tháng 1.500.000 đồng cho đến khi dứt điểm nợ và yêu cầu ông Q phải trả lại cho bà giấy chứng nhận QSD đất đã thế chấp. Việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà là Huỳnh Văn H, ông H cũng biết và số tiền vay về dùng để đầu tư sản xuất gồm (lò đất) nhằm phát triển kinh tế gia đình nhưng do không hiệu quả nên không có tiền trả cho ông Q, hiện nay ông Q vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, việc thế chấp là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đất thực tế là vợ chồng bà đang quản lý sử dụng. Ngoài ra bà Q1 không trình bày gì thêm.

Tại bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông Huỳnh Văn H trình bày như sau. Việc vay tiền giữa vợ ông là bà Q1 với ông Q như thế nào ông không biết vì ông không đi cùng bà Q1, tuy nhiên bà Q1 lấy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P 863XXX, số vào sổ 23708/QSDD/350/QĐUB do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 10/10/2000, đứng tên hộ ông(bà) Huỳnh Văn H đưa cho ông Q để vay tiền thì ông có biết, khi vay về thì bà Q1 sử dụng vào mục đích sản xuất lò gốm nhưng do không bán được sản phẩm nên không có tiền trả lại cho ông Q, nay ông Q khởi kiện yêu cầu ông và bà Q1 liên đới trả số nợ gốc còn lại là 26.846.000 đồng thì ông đồng ý liên đới cùng bà Q1 trả cho ông Q. Tuy nhiên ông cũng xin được trả dần mỗi tháng 1.500.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Các tình tiết mà các bên đã thống nhất: Ông Đặng Thành Q yêu cầu bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H liên đới trả số tiền vay gốc còn nợ là 26.846.000 đồng (Hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng); Bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H thừa nhận còn nợ ông Q số tiền vay gốc còn lại là 26.846.000 đồng và đồng ý liên đới trả cho ông Đặng Thành Q.

Các tình tiết mà các bên chưa thống nhất : Ông Đặng Thành Q yêu cầu bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H liên đới trả số tiền 26.846.000đ (Hai mươi sáu triệu tám trăm

bốn mươi sáu nghìn đồng) một lần khi án có hiệu lực pháp luật . Bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H xin trả dần theo tháng, mỗi tháng 1.500.000đ cho đến khi hết số nợ.

Tại phiên tòa, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung vụ án như sau:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu thu thập có trong hồ sơ và diễn biến công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H liên đới trả số tiền vay gốc còn nợ là 26.846.000 đồng (Hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) cho ông Đặng Thành Q. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là vô hiệu, ông Đặng Thành Q có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Q1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Q1 và ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí, bà Lê Thị Q1 phải chịu án phí; Ông Q không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Đặng Thành Q yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Q1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H liên đới trả số tiền vay còn nợ là 26.846.000 đồng và xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đây là tranh chấp “hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất”; Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Hòn Đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung vụ án:* Vào năm 2019, nguyên đơn ông Đặng Thành Q có cho bị đơn bà Lê Thị Q1 vay 04 lần với tổng số tiền là 35.000.000 đồng, khi vay tiền mặc dù bà Q1 không ký tên vào biên nhận nhưng quá trình tố tụng tại tòa án bà Lê Thị Q1 thừa nhận số nợ gốc của 04 lần vay là 35.000.000 đồng và không có tranh chấp nợ gốc nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi tính lại lãi suất, đối trừ số tiền lãi vượt quá quy định mà bà Q1 đã thanh toán cho ông Q thì bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa đều thừa nhận còn nợ ông Đặng Thành Q số tiền vốn gốc là 26.846.000 đồng và đồng ý liên đới trả cho ông Q, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H liên đới trả số tiền vay còn thiếu là 26.846.000 đồng cho ông Đặng Thành Q.

Xét về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ông Đặng Thành Q và bà Lê Thị Q1 đều xác nhận ở lần vay đầu vào ngày 17/3/2019 bà Q1 có đưa cho ông Q 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 863XXX, sổ vào sổ 23708/QSDĐ/350/QĐUB; thửa số Y, tờ bản đồ số 01 diện tích 304m² do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 10/10/2000 đứng tên hộ ông(bà) Huỳnh Văn H để thế chấp làm tin. Việc thế chấp quyền sử dụng đất ông Q có viết trong tờ biên nhận nhưng bà Q1 không ký vào biên nhận mà do ông Q viết và tự ký tên “H – Huỳnh Văn H” là không có giá trị pháp lý, không được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp theo quy định tại các điều 117, 122, 298, 317, 407, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng thế chấp giữa ông Q với bà Q1 là hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo quy định tại điều 131 bộ luật dân sự năm 2015 “..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...”. Do đó hội đồng xét xử buộc ông Quyết phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bà Q1.

[3] Xét ý kiến của bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H xin được trả dần số tiền 26.846.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến này của bà Q1 và ông H không được ông Q chấp nhận; Hơn nữa khả năng trả nợ sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án, do đó không có cơ sở để hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến được trả dần của bà Q1 và ông H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm : Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Q1 và ông H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn:

Cụ thể: $26.846.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.342.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên ông Huỳnh Văn H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông H không phải chịu án phí, bà Q1 phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí: $1.342.000 \text{ đồng} : 2 = 671.000 \text{ đồng}$

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Các Điều 117, 122, 298, 317, 407, 463, 466, 468 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 27, 37 luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thành Q.

- Buộc bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H liên đới thanh toán cho ông Đặng Thành Q số tiền vay còn nợ là 26.846.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đặng Thành Q có đơn yêu cầu thi hành án phía bà Lê Thị Q1 và ông Huỳnh Văn H còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền gốc chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành Q với bà Lê Thị Q1 vô hiệu. Ông Đặng Thành Q có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Q1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số P 863XXX, số vào sổ 23708/QSDD/350/QĐ-UB; thửa số Y, tờ bản đồ số 01, diện tích 304m², đất tọa lạc tại ấp Đ (nay là khu phố Đ), thị

trần H, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đứng tên hộ ông(bà) Huỳnh Văn H, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 10/10/2000.

2./ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị Q1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 671.000 đồng (*Sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*). Ông Huỳnh Văn H được miễn nộp tiền án phí.

Trả lại cho ông Đặng Thành Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đ (*Chín trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0009219 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

3./ Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 Điều 6, 7a, 7b 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 tỉnh Kiên Giang;
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Chi cục THA DS huyện.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Hoàng Văn Phúc