

Bản án số: 03/2022/DS-ST  
Ngày: 18/01/2022  
“V/v tranh chấp hợp đồng  
thế chấp quyền sử dụng đất ”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ R**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thành Nhạn
2. Bà Cao Thị Mỹ Phượng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Khắc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã R.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Mộng Đẹp - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã R xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2020/TLST- DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1969. Địa chỉ: Pphường X, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà B, sinh năm 1963. Địa chỉ: Phường X, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông C, sinh năm 1972. Địa chỉ: Pphường X, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 02/7/2020, các lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà A trình bày:* Vào khoảng năm 2015 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 740m<sup>2</sup> thuộc thửa 1016, tờ bản đồ 02 được Ủy ban nhân dân huyện R (nay là thị xã R cấp cho ông C vào ngày 25/7/2008 số vào sổ H 00919 cho bà A để vay số tiền

15.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng không thỏa thuận thời gian trả nợ gốc. Thực tế đất vẫn do vợ chồng bà trực tiếp quản lý sử dụng. Trong quá trình vay thì vợ chồng bà có đóng lãi cho bà B đến tháng 4/2017 thì trả cho bà B số tiền gốc là 4.000.000 đồng, từ đó cho đến nay ông bà không đóng lãi cũng như trả nợ gốc còn lại cho bà B nữa. Nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu bà B giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng bà sẽ tiếp tục thanh toán cho bà Chương số tiền là 11.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 10/7/2020.

*Bị đơn bà B trình bày:* Bà thừa nhận có nhận thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A, ông C để cho bà A, ông C vay 15.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng. Vợ chồng bà A, ông C đã thanh toán được 4.000.000 đồng nợ gốc. Nay bà A, ông C yêu cầu bà trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đồng ý trả với điều kiện bà A và ông C phải thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho bà, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông C trình bày:* Ông C thống nhất với lời trình bày của bà A, nay vợ chồng ông yêu cầu bà B giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng ông sẽ tiếp tục thanh toán cho bà B số tiền còn nợ là 11.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ tháng 10/7/2020.

Tại phiên tòa hai bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R phát biểu ý kiến:*

*Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc gửi các văn bản cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng thời hạn. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền lợi cho những người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Từ khi thụ lý đến khi xét xử những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà A, ông C và bà B vô hiệu, buộc bà B giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A và ông C; buộc bà A, ông C giao trả cho bà B số tiền 11.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ yêu cầu của đương sự tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 02/7/2020 của nguyên đơn có căn cứ xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” do nguyên đơn bà A thực

hiện quyền khởi kiện. Bị đơn bà B có địa chỉ cư trú tại: Phường X, thị xã R, tỉnh Bạc Liêu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã R theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các bên đương sự đều thống nhất xác định việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được vay tiền là có xảy ra trên thực tế, nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét thấy cả bà A, ông C và bà B đều thống nhất xác định bà A và ông C có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện R (nay là thị xã R) cấp cho ông C vào ngày 25/7/2008 để vay của bà B số tiền 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xem xét, việc các bên đương sự thế chấp và nhận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quyền sử dụng đất thế chấp nhưng phải lập thành văn bản và được công chứng đăng ký tại cơ quan quản lý đất. Tuy nhiên, việc thế chấp quyền giữa bà A, ông C và bà B không lập thành thành văn bản không có công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan quản lý đất. Do đó việc thế chấp này đã vi phạm về mặt hình thức và điều kiện thế chấp, nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và Điều 122 Bộ Luật Dân sự.

[2.3] Áp dụng hướng dẫn tại khoản 2 mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự; khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xử lý hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu. Trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bị đơn không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, có căn cứ buộc bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà A, ông C. Buộc bà A, ông C trả tiếp cho bà B số tiền 11.000.000 đồng.

[2.4] Về phần lãi suất đối với số tiền 11.000.000 đồng, bà A và ông C đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật cho bà Bg kể từ ngày 10/7/2020; Tuy nhiên, bà B chỉ yêu cầu bà A, ông C phải chịu lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà B.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã R là phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A nên bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 117; Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà A đối với bà B về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

**2.** Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà A, ông C và bà B bị vô hiệu.

**2.1.** Buộc bà A và ông C có trách nhiệm trả số tiền 11.000.000 đồng cho bà B.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.2.** Buộc bà B giao trả 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 740m<sup>2</sup> thuộc thửa 1016, tờ bản đồ số 02 được Ủy ban nhân dân huyện R (nay là thị xã R) cấp cho ông C vào ngày 25/7/2008 số vào sổ: H00919 cho ông C và bà A.

### **3. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

**3.1.** Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà B phải chịu.

**3.2.** Án phí dân sự sơ thẩm bà A và ông C không phải chịu. Bà A đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số: 0001859, ngày 10/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã R, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

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 dân sự, 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 tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND cùng cấp;
- CCTHADS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Thị Thúy**