

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN ĐH
TỈNH BẠC LIÊU
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 103/DS-ST

Ngày 25/10/2021

Về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản
có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐH, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tất Liệt.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Hoàng và ông Nguyễn Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐH.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:

Ông Trần Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Huỳnh Hồng T, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

Trú tại: Ấp KT “A”, xã TP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thùy Tr, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Trú tại: Ấp TT “A”, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Lý Quốc C, sinh năm 1974 (vắng mặt)

2/ Chị Lý Diễm Nh, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Trú tại: Ấp TT “A”, xã AT, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

3/ Anh Lê Văn U, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)

Trú tại: Ấp KT “A”, xã TP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Huỳnh Hồng T trình bày: Vào ngày 07 tháng 6 năm 2021 chị Nguyễn Thùy Tr có vay của chị 250.000.000 đồng, đồng thời chị Tr có lập hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị T quản lý, nhưng đất thì bên chị Tr canh tác nên chị Tr phải trả lãi suất 3,5%/tháng, từ khi giao tiền cho đến nay, chị chưa nhận được lãi lần nào.

Nay chị Huỳnh Hồng T yêu cầu vợ chồng chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C có trách nhiệm thanh toán trả cho chị 250.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 131, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí; Điều 167 Luật đất đai.

Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2019, chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 048571 cấp cho Hộ bà Nguyễn Thùy Tr.

Chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Hồng T, buộc vợ chồng chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C trả cho chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U số tiền 250.000.000 đồng, Chị Tr và anh C chịu án phí và chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện DH. Chị Huỳnh Hồng T, anh Lê Văn U có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, chị Nguyễn Thùy Tr, anh Lý Quốc C và chị Lý Diễm Nh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết luận giám định số 75/GĐ-2021 ngày 14/7/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bạc Liêu kết luận chữ ký và viết trên “Giấy cổ đất” lập ngày 07/6/2019 là của chị Nguyễn Thùy Tr ký và viết. Như vậy chị Tr có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T để vay số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ.

Theo chị T khai chưa nhận tiền lãi của chị Tr, từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến nay chị Tr cũng không phản hồi lại có hay không việc đóng lãi cho chị T, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét về lãi suất.

Xét nội dung của tờ “Giấy cổ đất” lập ngày 07/6/2019 thể hiện chị Tr vay của chị T 250.000.000 đồng, chị Tr giao cho chị T quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất chị Tr canh tác, nên chị Tr phải trả lãi suất 3,5%/tháng. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch giữa chị T và chị Tr là hợp đồng vay tài sản có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử cần xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thùy Tr và chị Huỳnh Hồng T lập ngày 07/6/2019 đã vi phạm về hình thức, vì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, nên phải vô hiệu theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Hậu quả của việc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Theo đó: không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với anh Lý Quốc C là chồng của chị Nguyễn Thùy Tr, căn cứ vào Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình thì anh C cũng có nghĩa vụ trong việc trả nợ cho chị T là phù hợp.

Do đó, chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U 250.000.000 đồng, chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền dụng đất cho chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH chị Tr và anh C phải chịu.

Tiền chi phí giám định 6.000.000 đồng chị Tr và anh C chịu theo quy định Điều 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Các Điều 129, 131, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung 2018; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của chị Huỳnh Hồng T.

[2] Vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2021 giữa vợ chồng chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U với chị Nguyễn Thùy Tr.

[3] Buộc chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C hoàn trả cho chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Buộc chị Huỳnh Hồng T và anh Lê Văn U hoàn trả cho chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 048571 cấp cho Hộ bà Nguyễn Thùy Tr.

[5] Về án phí: Chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 12.500.000 đồng, chị Huỳnh Hồng T đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001607 ngày 24/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐH được hoàn lại.

Chị Nguyễn Thùy Tr và anh Lý Quốc C có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Huỳnh Hồng T 6.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- Lưu.

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

Nguyễn Tất Liệt

