TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NĂM CĂN** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày: 10-4-2023
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 HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Lê Minh Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Xuân Chính.

Ông Lê Quang Đầy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Văn Gây là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Trủi – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thanh T, sinh năm: 1972 (xin vắng).

Địa chỉ: Khóm 6, Phường 9, thành phố C, tỉnh C ..

Bị đơn: Bà Quách Kim L, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh C ..

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm C (xin vắng).

Địa chỉ: Khóm 4, thị t, huyện N, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28 tháng 12 năm 2015, bà Phạm Thanh T thỏa thuận với bà Quách Kim L ký kết Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất. Nội dung bà Phạm Thanh T giao cho bà Quách Kim L số tiền 500.000.000 đồng, bà Quách Kim L giao cho bà Phạm Thanh T giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 748987, thửa số 126, tờ bản đồ số 17, diện tích đất là 22.000m2 do bà L đứng tên, đất tại ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Bà T được quyền quản lý sản xuất phần đất này cho đến ngày 29 tháng 12 năm 2022 thì bà L sẽ giao lại cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, bà T sẽ giao lại đất và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà L.

Do Hợp đồng chưa hết hạn nhưng phần đất bà L thế chấp cho bà T bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Năm Căn ra Quyết định cưỡng chế kê biên phần đất. Việc Cơ quan Thi hành án kê biên phần đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T nên bà T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L và yêu cầu bà L trả lại số tiền 500.000.000 đồng.

Bà Phạm Thanh T xin được xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Quách Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải, xét xử nhưng bà L vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến trình bày quan điểm của mình.

** Ý kiến trình bày của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm C:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm C đang tổ chức thi hành các bản án số 11/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn buộc bà Quách Kim L thanh toán cho bà Đỗ Thị Lan số tiền 190.000.000 đồng; thi hành bản án số 23/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 buộc ông Nguyễn Văn Suôl và bà Quách Kim L thanh toán cho bà Nguyễn Tuyết Mai số tiền 47.000.000 đồng.

Chi cục đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành án. Quá trình xác minh phát hiện phần đất có tranh chấp với bà T, thi hành án đã thông báo cho bà T và yêu cầu bà T khởi kiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Do tài sản đảm bảo thi hành án có tranh chấp nên việc thi hành án trên đang chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Nên khi Tòa án xét xử tranh chấp liên quan đến tài sản của người phải thi hành án, đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi của người được thi hành án theo bản án nêu trên.

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 207; điểm a khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án không tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 12 năm 2015 giữa bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L là vô hiệu. Buộc bà Phạm Thanh T trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV748987 ngày 03 tháng 6 năm 2015 đất có diện tích là 22.000m2, tọa lạc tại ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện năm Căn, tỉnh Cà Mau cho bà Quách Kim L. Buộc bà Quách Kim L trả lại cho bà Phạm Thanh T số tiền 500.000.000 đồng.

Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Thanh T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Quách Kim L và thanh toán tiền nên xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng dân sự và giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Phạm Thanh T và Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Quách Kim L Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bà L

vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L.

[2] Xét yêu cầu của bà Phạm Thanh T:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 28 tháng 12 năm 2015 giữa bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L. Nội dung: Bà Quách Kim L nhận số tiền 500.000.000 đồng từ bà Phạm Thanh T, bà L thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV748987 và phần đất thửa số 126, tờ bản đồ số 17, diện tích 22.000m2, tại ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện Năm Căn được Ủy ban nhân dân xã Đất Mới, huyện Năm Căn chứng thực vào ngày 29 tháng 12 năm 2015. Vì vậy, việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất giữa bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L là thực tế có xảy ra.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đất giữa bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L, mặt dù có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đất Mới, huyện Năm Căn. Tuy nhiên, căn cứ vào khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"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 đó, việc xác lập hợp đồng giữa bà Phạm Thanh T và bà Quách Kim L thế chấp Quyền sử dụng đất và đất là không tuân thủ đúng Luật đất đai. Vì vậy, Hợp đồng không phát sinh hiệu lực nên theo quy định tại Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng ký kết giữa bà Phạm Thanh T với bà Quách Kim L là vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu nên 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, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ những cơ sở nêu trên bà Phạm Thanh T yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà với bà Quách Kim L là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do Hợp đồng vô hiệu nên bà Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV748987 ngày 03 tháng 6 năm 2015 và diện tích đất 22.000m2 thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 17 cho bà Quách Kim L. Buộc bà Quách Kim L có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thanh T số tiền 500.000.000 đồng. Bà Phạm Thanh T không yêu cầu xử lý hậu quả gì khác nên không xem xét.

Kể từ ngày bà Phạm Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án trường hợp bà Quách Kim L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Đối với việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm C ra Quyết số 20/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 4 năm 2020 cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của bà Quách Kim L để đảm bảo thi hành án nên cần buộc bà Phạm Thanh T trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 748987 cấp ngày 03 tháng 6 năm 2015 và diện tích đất 22.000m2 cho bà Quách Kim L để đảm bảo thi hành án là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Do chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thanh T hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Quách Kim L nên án phí yêu cầu hủy hợp đồng bà Quách Kim L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Buộc bà Quách Kim L trả lại tiền cho bà Phạm Thanh T số tiền 500.000.000 đồng nên án phí dân sự sơ thẩm bà Quách Kim L phải chịu số tiền 24.000.000 đồng.

Bà Phạm Thanh T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng đã dự nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015847 ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm C.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 129, Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và trả tiền của bà Phạm Thanh T đối với bà Quách Kim L. Buộc bà Quách Kim L có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thanh T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bà Phạm Thanh T có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dung đất số BV 748987 cấp ngày 03 tháng 6 năm 2015 và phần đất thửa số 126, tờ bản đồ số 17, diện tích 22.000m2 tại ấp Trại Lưới A, xã Đất Mới, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau mà bà Phạm Thanh T đang quản lý cho bà Quách Kim L.

Kể từ ngày bà Phạm Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án trường hợp bà Quách Kim L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quách Kim L phải chịu án phí 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm ngàn đồng).

Bà Phạm Thanh T được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng đã dự nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0015847 ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Khánh