

Bản án số: 306/2023/DS-ST
Ngày 08 - 12 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong.

Ông Châu Hải Dương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Chinh là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đàm Dơi.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 672/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 386/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bào Trường S, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Tuyết K, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp Nh, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Phạm Tấn K(Phạm Tuấn Khanh), sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp Nh, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bào Trường S trình bày:

Vào ngày 09/11/2016, ông và vợ chồng ông K, bà K có thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện bằng văn bản giấy thế chấp bằng khoán. Theo đó ông K, bà K giao cho ông giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407634, diện tích 958m², thửa số 74, tờ bản đồ số 9, do ông Phạm Tấn K đứng tên, trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 658m².

- 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407652, diện tích 2.096m², thửa số 426, tờ bản đồ số 9, do ông Phạm Tấn K đứng tên, toàn bộ là đất nuôi trồng thủy sản.

Theo thỏa thuận ông đưa cho vợ chồng ông K, bà K 1,7 lượng vàng 24k (17 chỉ vàng 24k).

Tuy nhận thế chấp nhưng ông không quản lý đất mà cho ông K, bà K thuê lại để sử dụng, giá thuê đất là 1.700.000 đồng/tháng.

Sau đó ông và ông K, bà K thống nhất ký tên vào hợp đồng và được Trưởng ấp Nhị Nguyệt, xã Trần Phán xác nhận.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông K, bà K có trả cho ông 3.000.000 đồng tiền thuê đất, sau đó không trả nữa nên ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu vợ chồng ông K, bà K chuộc lại phần đất đã cố nhưng vợ chồng ông K không thực hiện.

Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2016 giữa ông với ông K, bà K là vô hiệu, buộc ông K, bà K trả cho ông 17 chỉ vàng 24k, ông đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K, bà K.

Đối với bị đơn, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông K, bà K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Tại giấy thế chấp bằng khoán ngày 09/11/2016 thể hiện bị đơn có thế chấp cho nguyên đơn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Tấn K đứng tên với giá 17 chỉ vàng 24k.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2016 giữa ông S với ông K, bà K không được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy hợp đồng trên đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại Điều 127 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai nên bị vô hiệu.

Theo thỏa thuận của hợp đồng thì nguyên đơn giao cho bị đơn 17 chỉ vàng 24k, bị đơn giao cho nguyên đơn bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, do đó buộc

ông K, bà K trả cho ông S 17 chỉ vàng 24k, ông S trả lại cho ông K, bà K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Tấn K.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 thì bị đơn phải chịu là: 5.210.500 đồng (17 chỉ x 6.130.000đ/chỉ x 5%).

Nguyên đơn không phải chịu nên được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

Giá vàng tại thời điểm xét xử là: 6.130.000 đồng/chỉ.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 127, 134, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bào Trường S.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/11/2016 giữa ông Bào Trường S với ông Phạm Tấn K (Phạm Tuấn K) và bà Trần Tuyết K là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Tấn K(Phạm Tuấn K) và bà Trần Tuyết K liên đới trả cho ông Bào Trường S 17 (Mười bảy) chỉ vàng 24k.

Buộc ông Bào Trường S trả cho ông Phạm Tấn K (Phạm Tuấn K) và bà Trần Tuyết K bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407634, do Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp ngày 09/9/2014 đứng tên Phạm Tấn K.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 407652, do Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp ngày 09/9/2014 đứng tên Phạm Tấn K.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bào Trường S không phải chịu, hoàn trả lại cho ông S 2.740.000 đồng (Hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã

nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000624 ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Ông Phạm Tấn K (Phạm Tuấn K) và bà Trần Tuyết K phải chịu 5.210.500 đồng (Năm triệu hai trăm mười nghìn năm trăm đồng).

3. 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Hồ Dũng Liêm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Thanh Phong

Châu Hải Dương

Hồ Dũng Liêm

