

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2020/DS-ST

Ngày: 03 - 6 - 2020

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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Đới

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 478/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp “ *Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1974 (có mặt)

HKTT: số 603 B2 C/C Tân Mai, Quốc lộ 1A, phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 1734 TL10, phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Nguyễn Kim Ph, sinh năm 1976 (vắng mặt)

HKTT: Lô O, cư xá Vĩnh Hội, Bến Vân Đồn, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2019 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th trình bày như sau:

Vào ngày 04/7/2012, bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1114 với diện tích 100m² loại đất ONT thuộc tờ bản đồ số 20 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 874198. Đến ngày 01/4/2013, do cần tiền làm công việc nên bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim Ph. Hai bên có làm hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền, bà vay của bà Ph 50.000.000 đồng. mỗi tháng bà trả lãi cho bà Ph là 3.000.000 đồng. Thời hạn vay không nêu ra, khi nào bà có tiền sẽ chuộc. Hàng tháng bà Ph đến gặp bà lấy tiền vay trường hợp bà Ph không đến thì bà phải chuyển khoản cho bà Ph theo số tài khoản 033103790320 (hiện nay bà còn giữ 09 phiếu chuyển tiền). Đến cuối năm 2014, bà có nhu cầu chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có liên lạc bà Ph nhiều lần nhưng bà Ph cố tình né tránh không muốn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà với bà Ph ngày 01/4/2013, buộc bà Ph phải trả lại cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BG 874198 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 04/7/2012. Bà sẽ trả lại cho bà Ph 50.000.000 đồng. Bà không có tranh chấp gì số tiền lãi mà bà đã trả cho bà Nguyễn Kim Ph.

Ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn bà Nguyễn Kim Ph:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Kim Ph có tạm trú tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Th cho rằng quyền lợi của bà bị bà Ph xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng cho bà Ph nhưng bà không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Ph nhưng bà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Ph theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Các vấn đề tranh chấp: Bà Th yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Th với bà Ph xảy ra ngày 01/4/2013, bà Th đề nghị bà Ph phải trả lại cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BG 874198 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 04/7/2012. Bà Th sẽ trả lại cho bà Ph 50.000.000 đồng. Bà Th không có tranh chấp gì số tiền lãi mà bà đã trả cho bà Nguyễn Kim Ph. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 01/4/2013, bà Th có thể chấp cho bà Ph thừa đất số 1114 tờ bản đồ 20 xã Mỹ Hạnh Nam với diện tích 100m² loại đất ONT giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Th đứng tên cấp ngày 04/7/2012 mang số BG 874198 để vay tiền 50.000.000 đồng của bà Ph với lãi suất 6%/tháng. Bà Th có chứng minh được 09 phiếu chuyển tiền lãi cho bà Ph thông qua Ngân hàng. Bà Th có nhu cầu chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Ph né tránh làm ảnh hưởng quyền lợi của bà Th. Hơn nữa việc bà Ph cho bà Th vay tiền lãi suất cao và nhận thế chấp quyền sử dụng đất không thông qua hình thức chứng thực đăng ký bảo đảm là vi phạm các Điều 476, Điều 715, Điều 717, Điều 718, Điều 719 Bộ luật dân sự 2005. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của bà Th là hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Th với bà Ph ngày 01/4/2013, buộc bà Ph phải trả lại cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BG 874198 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 04/7/2012. Qua xác minh và được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa phúc đáp tại Văn bản số 4213 ngày 08/4/2020 thì quyền sử dụng đất thửa 1114 tờ bản đồ 20 Mỹ Hạnh Nam hiện nay bà Th vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thể hiện chỉnh lý biến động. Do đó trường hợp bà Ph không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà Th thì bà Th được quyền đi kê khai đăng ký lại.

[3]. Đối với số tiền bà Ph cho bà Th vay, bà Ph vắng mặt nên chưa thể đối chất làm rõ số tiền các bên giao nhận trong hợp đồng ngày 01/4/2013. Do đó cần tách ra giải quyết sau khi bà Ph có yêu cầu khởi kiện đòi số tiền vay và nộp tạm ứng án phí theo quy định.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Th có nộp 10.500.000 đồng đã nộp xong và chi phí hết. Tại phiên Tòa bà Th tự nguyện chịu nên không đề cập xem xét buộc bà Ph phải chịu.

[5]. Về án phí: Bà Ph phải chịu án phí không có giá ngạch về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (300.000 đồng) là phù hợp 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 476, Điều 715, Điều 717, Điều 718, Điều 719 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Th về việc tranh chấp “ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Kim Ph.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/4/2013 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Th với bà Nguyễn Kim Ph đối với thửa 1114 với diện tích 100m² loại đất ONT thuộc tờ bản đồ số 20 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Kim Ph trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 874198 cấp ngày 04/7/2012.

Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có yêu cầu bà Nguyễn Kim Ph giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mà bà Ph không giao nộp thì bà Th có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Đính kèm vị trí đất là mảnh trích đo địa chính do công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 20/4/2020.

2. Bà Nguyễn Kim Ph được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc Th tranh chấp Hợp đồng vay ngày 01/4/2013 bằng một vụ án dân sự khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc Th tự nguyện chịu 10.500.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003492 ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã Ký)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy

