

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT, TP. HÀ NỘI**

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày: 27/02/2019

*V/v Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Mai.

2- Ông Nguyễn Văn Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Hưng- Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phùng Văn Chung- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2017/TLST-DS ngày 03/11/2017 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 42a- Vinhone T, xã A, huyện H, Thành phố H. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hữu Đ- Luật sư của Công ty Luật V. Có mặt.

Bị đơn: Bà Vũ Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Thôn 8, xã C, huyện T, Thành phố H. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Hữu L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn 8, xã C, huyện T, Thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Hữu L: Bà Vũ Thị X là vợ của ông

L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng G trình bày: Trước đây ông và bà Vũ Thị X có hợp tác làm ăn với nhau và bà X có nợ ông một khoản tiền. Ngày 15/4/2016, hai bên chốt nợ thì bà X còn nợ ông số tiền là 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà X đã viết “ Giấy nhận nợ và thế chấp đất” với ông có nội dung bà X vay của ông số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà X hẹn ngày 15/10/2016 trả nợ ông số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Số tiền còn lại trả sau 10 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà X đã thế chấp cho ông các thửa đất rừng sản xuất số 1+2+5+7+10, tờ bản đồ số 2;3, diện tích 860.000m². Địa chỉ của các thửa đất trên: Xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà Vũ Thị X. Đến hạn bà X không trả nợ cho ông và cũng không làm thủ tục bàn giao đất thế chấp cho ông sử dụng.

Việc thế chấp đất trên giữa ông và bà X thì hai bên chỉ ghi nhận với nhau trong giấy nhận nợ ngày 15/4/2016 và bà X bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý chứ không làm thủ tục thế chấp qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị X phải trả nợ cho ông số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông không yêu cầu bà X trả tiền lãi suất. Trường hợp bà X không trả được nợ bằng tiền thì ông yêu cầu bà X phải bàn giao 1/2 tài sản đất rừng là 430.000m² đã thế chấp cho ông để trừ vào số tiền bà X nợ ông.

Ngày 14/12/2018, ông Đỗ Hữu Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng G có đơn yêu cầu Tòa án đưa ông Nguyễn Quang H- sinh năm 1977 và bà Lê Thị N- sinh năm 1977, địa chỉ: Thôn C, thị trấn L, huyện T, thành phố H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì đối tượng giải quyết tranh chấp là 860.000m² đất rừng sản xuất tại xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng G với bị đơn là bà Vũ Thị X, trong đó có một phần diện tích là 542.000m² hiện đang bị kê biên nhằm thi hành án trả nợ giữa bà Vũ Thị X với chủ nợ là ông Nguyễn Quang H và bà Lê Thị N.

Tại Văn bản ngày 03/11/2017 và các văn bản tiếp theo bị đơn là bà Vũ Thị X trình bày: Bà công nhận trước đây bà và anh Nguyễn Hoàng G có quan hệ làm ăn với nhau, bà có nợ tiền của anh G. Ngày 15/4/2016 hai bên chốt nợ thì bà còn nợ anh G số tiền là 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà đã viết “ Giấy nhận nợ và thế chấp đất” với anh G có nội dung bà vay của anh G số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Bà hẹn ngày 15/10/2016 trả nợ anh G số tiền

3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Số tiền còn lại trả sau 10 tháng kể từ ngày trả số tiền 3.000.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà có thể chấp cho anh G các thửa đất rừng sản xuất số 1+2+5+7+10, tờ bản đồ số 2;3, diện tích 860.000m². Địa chỉ các thửa đất trên: Xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà (Vũ Thị X). Đến hạn, do khó khăn nên bà không thực hiện được việc trả nợ cho anh G. Bà công nhận hiện nay bà còn nợ anh Nguyễn Hoàng G số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) và nhận trách nhiệm trả nợ cho anh G toàn bộ số tiền trên. Biện pháp trả nợ: Bà đồng ý bàn giao cho anh G 1/2 diện tích đất rừng đã thế chấp của các thửa đất số 1+2+5+7+10, tờ bản đồ số 2;3 ở xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà (Bà Vũ Thị X) để trừ vào số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) bà nợ anh G. Vậy, diện tích đất anh G được sở hữu, sử dụng là 430.000m². Nếu anh G đồng ý thì bà và anh G nhận trách nhiệm làm thủ tục sang tên chuyển chủ sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Số diện tích đất rừng còn lại bà để sau này trả nợ cho những người khác mà bà còn nợ họ.

Tại văn bản ngày 15/11/2018 ông Đỗ Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông là chồng của bà Vũ Thị X. Trong gia đình, ông và bà X làm hai mảng kinh tế khác nhau và không liên quan nhau. Năm 2016 bà X và ông Nguyễn Hoàng G có quan hệ làm kinh tế với nhau, hiện nay bà X còn nợ ông G số tiền 4.600.000.000đồng và thế chấp cho ông G 860.000m² đất rừng ở xã Đ, huyện K, tỉnh H. Vì ông không liên quan đến việc làm ăn của bà X nên bà X có toàn quyền giải quyết vụ án với ông G tại Tòa án. Bà X trả nợ tiền hay bàn giao đất rừng cho ông G là quyền của bà X, số tiền này bà X chi tiêu vào việc gì thì ông không biết. Sau khi vợ chồng mua đất rừng thì ông và bà X đã thỏa thuận giao cho bà X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc giao dịch làm kinh tế của bà X.

Những vấn đề các bên đã thống nhất được: Ông G và bà X thống nhất ngày 15/4/2016, hai bên chốt nợ thì bà X còn nợ ông G số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) và thế chấp cho ông G 860.000m² đất rừng tại thôn N, xã Đ, huyện K, tỉnh H. Đến nay bà X chưa trả tiền nợ cho ông G và cũng không bàn giao đất rừng cho ông G sử dụng. Bà X và ông G thỏa thuận bà X bàn giao cho ông G 430.000m² đất rừng để thanh toán toàn bộ khoản nợ với ông G và đề nghị Tòa án ghi nhận việc thỏa thuận trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình xây dựng hồ sơ và xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được đảm bảo quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn để buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn số tiền 4.600.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn bàn giao ½ đất rừng ở thôn N, xã Đ, huyện K, tỉnh H cho nguyên đơn để đổi trừ vào tiền nợ, vì việc thế chấp đất của các bên không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai nên không phát sinh hiệu lực pháp luật, đồng thời hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã làm thủ tục kê biên, phát mại đối với 542.000m² đất rừng của bà X để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà X trong một vụ án dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng G khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị X trả nợ số tiền vay là 4.600.000.000 đồng. Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bị đơn hiện đang cư trú tại huyện Thạch Thất nên theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của ông G thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về yêu cầu của ông Đỗ Hữu Đ (Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) đề nghị đưa ông Nguyễn Quang H và bà Lê Thị N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thấy: Việc bà X vay tiền của ông G là một giao dịch độc lập không liên quan đến ông H và bà N. Ngày 18/12/2018, Tòa án đã lập biên bản làm việc với ông H và bà N nhưng ông H và bà N đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Do ông H và bà N từ chối tham gia tố tụng trong vụ án nên yêu cầu của ông Đỗ Hữu Đ không được chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn trả nợ số tiền 4.600.000.000 đồng, thấy: Ông G và bà X đều thống nhất trước đây hai bên hợp tác làm ăn với nhau và bà X có nợ ông G một số tiền. Ngày 15/4/2016 hai bên chốt nợ thì bà X còn nợ ông G 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng) và bà X đã viết giấy vay ông G số tiền này với thời hạn 16 tháng và trả nợ làm hai lần, cụ thể:

Lần một trả nợ 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) vào ngày 15/10/2016;

Lần hai trả 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày trả tiền lần một.

Từ khi hết hạn đến nay bà X không trả tiền cho ông G nên ông G đã khởi kiện đòi nợ. Quá trình giải quyết tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, bà X cũng đồng ý trả

nợ ông G toàn bộ số tiền 4.600.000.000 đồng nên yêu cầu đòi nợ của ông G đối với bà X có căn cứ được chấp nhận.

[4] Về lãi suất: Trong giấy nhận nợ ngày 15/4/2016 bà X và ông G không thỏa thuận về lãi suất. Quá trình giải quyết vụ án, ông G cũng không yêu cầu bà X phải trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về yêu cầu bàn giao đất rừng thanh toán nợ của nguyên đơn và bị đơn thấy:

Tại giấy nhận nợ và thế chấp đất ngày 15/4/2016 thể hiện để đảm bảo việc trả nợ, bà X có thể chấp cho ông G các thửa đất rừng sản xuất số 1+2+5+7+10, tờ bản đồ số 2;3, diện tích 860.000m². Địa chỉ các thửa đất trên: Xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà Vũ Thị X. Bà X và ông G công nhận việc thế chấp đất rừng trên không được công chứng, chứng thực và không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Xét thấy:

Về quy định chung, tại Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia...”.

Về hình thức của hợp đồng, tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”

Về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, tại Khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định: “Việc ... thế chấp 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”.

Về điều kiện có hiệu lực, tại Khoản 2 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định”.

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, tại các điểm a, b khoản 1 Điều 3 có quy định về đối tượng phải đăng ký là thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 thì đất của bà Vũ Thị X thế chấp cho ông G là loại đất rừng sản xuất.

Như vậy, việc thế chấp quyền sử dụng đất trên của bà X và ông G không tuân thủ các quy định của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đối với diện tích 860.000m² đất rừng trên của bà X thì ngày 29/8/2014 Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã có Quyết định ủy thác thi hành án số 25/QĐ-THA để ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh H thực hiện việc kê biên, phát mại để thu hồi khoản nợ 1.598.500.000đồng mà bà X nợ ông Nguyễn Quang H và bà Lê Thị N. Ngày 18/4/2016 ông H và bà N có đơn đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện K tổ chức kê biên, phát mại diện tích đất rừng của bà X để thu hồi nợ cho ông H và bà N. Ngày 25/4/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã ban hành quyết định thi hành án số 204/QĐ-CCTHA và tiến hành lập hồ sơ kê biên phát mại 542.000m² đất rừng của bà X thuộc các thửa 5+7+ 10+ 10. Toàn bộ thủ tục lập hồ sơ, kê biên phát mại tài sản đã được tổng đạt hợp lệ cho bà X.

Từ các nhận định trên cho thấy việc thế chấp quyền sử dụng đất rừng của bà X và ông G không được công chứng/chứng thực, không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Năm 2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã lập hồ sơ kê biên phát mại 542.000m² đất rừng của bà X, hiện nay chỉ còn lại 318.000m² nên việc ông G và bà X yêu cầu Tòa án ghi nhận việc thỏa thuận bà X bàn giao 430.000m² đất rừng để thanh toán nợ cho ông G là không đủ căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án, bà Vũ Thị X phải chịu án phí đối với số tiền trả nợ cho ông G là 112.600.000đ (Một trăm mười hai triệu đồng) án phí dân sự. Hoàn trả ông Nguyễn Hoàng G số tiền 56.300.000đ (Năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất theo biên lai số 0000616 ngày 03/11/2017.

[8]. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 323, Điều 471, Điều 474, Điều 715 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điểm a Khoản 3 Điều 167, Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng G, buộc bà Vũ Thị X

phải trả nợ ông Nguyễn Hoàng G số tiền 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng G về việc buộc bà Vũ Thị X bàn giao 430.000m² đất rừng thuộc các thửa số 1+2+5+7+10, tờ bản đồ số 2;3. Địa chỉ các thửa đất trên: Xóm N, xã Đ, huyện K, tỉnh H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà Vũ Thị X để thanh toán nợ. Ông Nguyễn Hoàng G phải trả lại bà Vũ Thị X bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 514553 ngày 03/7/2012 của UBND huyện K, tỉnh H cấp cho bà Vũ Thị X đối với các thửa đất rừng sản xuất số 1+ 2+ 5+ 7+ 10+ 10.

3. Về án phí: Bà Vũ Thị X phải chịu 112.600.000đ (Một trăm mười hai triệu đồng) án phí dân sự. Hoàn trả ông Nguyễn Hoàng G số tiền 56.300.000đ (Năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất theo biên lai số 0000616 ngày 03/11/2017.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn

