

Bản án số: 93/2019/DS-ST  
Ngày 21 – 8 – 2019  
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 ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Càn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Hải Âu

Ông Châu Hải Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 251/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1962. Cư trú tại: Khóm X, thị trấn Đ1, huyện Đ2, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Lê Công Đ, sinh năm 1980. Cư trú tại: Ấp Đ3, xã T1, huyện Đ2, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Mỹ X, sinh năm 1982. Cư trú tại: Ấp Đ3, xã T1, huyện Đ2, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và trình bày của ông Huỳnh Tấn T tại phiên tòa thể hiện:*

Vào ngày 14/9/2017 anh Lê Công Đ, chị Nguyễn Mỹ X thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 759080 diện tích 22.261 m<sup>2</sup> cho ông vay số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 18%/năm, thời hạn 02 năm, thỏa thuận 03

tháng trả lãi một lần, hợp đồng được lập tại Ủy ban nhân dân xã Tân Duyệt, huyện Đàm Dơi. Anh Đ, chị X giao Giấy chứng nhận cho ông quản lý và đã nhận số tiền trên cùng ngày. Từ khi ký kết hợp đồng đến nay, anh Đ, chị X không thực hiện trả lãi và vốn theo thỏa thuận.

Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị X trả lại 650.000.000 đồng (trong đó vốn là 500.000.000 đồng và lãi là 150.000.000 đồng). Ông đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi để trả lại cho anh Đ, chị X.

*\* Đối với anh Lê Công Đ và chị Nguyễn Mỹ X:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự này không có ý kiến và không tham gia hòa giải, xét xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đối với chị Nguyễn Mỹ X: Sau khi thụ lý vụ án, cán bộ tổng đạt đã đến địa chỉ nơi đương sự có hộ khẩu để tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng chị X không có ở địa phương nên không thực hiện việc tổng đạt trực tiếp theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chị X đi nơi khác sinh sống nhưng không thông báo cho Tòa án biết việc thay đổi địa chỉ nên Tòa án thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Anh Lê Công Đ và chị X đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét hợp đồng thế chấp lập ngày 14/9/2017 giữa anh Đ, chị X và ông T thể hiện: Phần đất anh Đ, chị X dùng thế chấp được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp Giấy chứng nhận số AK 759080 cấp ngày 14/8/2008 có diện tích phần đất là 22.261 m<sup>2</sup> tại ấp Đồng Tâm B, xã Tân Duyệt, huyện Đàm Dơi do anh Lê Công Đ đứng tên. Do vậy, anh Đ có đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Điều 188 của Luật Đất đai và anh Đ có quyền dùng tài sản này để thế chấp vay tiền theo Điều 463 của Bộ luật Dân sự.

Theo hợp đồng thì anh Đ, chị X thế chấp để vay của ông T 500.000.000 đồng với lãi suất 18%/năm được Ủy ban nhân dân xã Tân Duyệt, huyện Đàm Dơi xác nhận. Quá trình giải quyết, anh Đ, chị X không có ý kiến phản đối về các vấn đề ông T đưa ra nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, mức lãi suất theo thỏa thuận là 18%/năm và ông T yêu cầu trả lãi từ tháng 9/2017 đến tháng 04/2019 với số tiền 150.000.000 đồng là phù hợp với khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, ông T yêu cầu anh Đ, chị X trả 650.000.000 đồng (vốn 500.000.000 đồng và lãi 150.000.000 đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Mặc dù anh Đ, chị X không có ý kiến gì nhưng ông T đồng ý giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không trái với quy định của pháp luật nên được công nhận.

[5] 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 anh Đ, chị X phải chịu là: 20.000.000 đồng + 250.000.000 đồng x 4% = 30.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 177, Điều 179 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; các điều 463 và 468 của Bộ luật 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.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Tấn T.

Buộc anh Lê Công Đ, chị Nguyễn Mỹ X trả cho ông T số tiền 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) (vốn 500.000.000 đồng và lãi 150.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, thì hàng tháng anh Đ, chị X 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.

Ông T có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận số AK 759080 cấp ngày 14/8/2008 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để trả lại cho anh Đ, chị X.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Đ, chị X phải chịu 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). (chưa nộp).

- Ông T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0009386 ngày 09/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

*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.*

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

***Nơi nhận:***

- 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Văn Càn**