

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 97/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Tranh chấp vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Lô

2. Bà Mai Thị Bỉ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Mãi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2022/TLST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Tranh chấp vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 518, ấp T1, xã TT, thành phố A, tỉnh Long An. (Có mặt)

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:*

2.1 Ông Trần Văn N, sinh năm 1973;

2.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã R, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 518, ấp Bình Trung 1, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết H trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Ngày 23/11/2020, vợ chồng ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L có đến nhà của bà để vay số tiền là 100.000.000 đồng, có viết giấy tay vay tiền và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 342047 do ông Trần Văn N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp vào ngày 27/7/2018 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An để thế chấp cho bà làm tin. Theo thỏa thuận thì lãi suất là 2% tháng, thời hạn vay là 01 năm tính từ ngày 23/11/2020 âm lịch đến ngày 23/11/2021 âm lịch. Từ khi vay tiền cho đến nay thì ông N và bà L không trả lãi cũng như tiền gốc cho bà. Hết thời hạn trả nợ nhưng ông N và bà L vẫn không trả. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và bà L có trách nhiệm liên đới phải trả số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và bà chỉ yêu cầu tiền lãi tính từ ngày 23/11/2020 đến ngày 25/8/2022 âm lịch là $20 \text{ tháng} \times 1,6\%/\text{tháng} = 32.000.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng gốc và lãi mà bà H yêu cầu là 132.000.000 đồng. Đồng thời, bà không đồng ý yêu cầu phản tố của ông N, bà L về việc đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà H ký kết ngày 23/11/2020 âm lịch và buộc bà phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 342047 thửa đất số 204, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại Ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do ông Trần Văn N đứng tên trong giấy quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà L. Khi nào ông N, bà L trả nợ hết cho bà thì bà sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông N, bà L.

** Bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L thống nhất trình bày:* Ngày 23/11/2020, vợ chồng bà có vay của bà Lê Thị Tuyết H số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay hai bên có viết giấy tay vay tiền, thời hạn vay là 01 năm tính từ ngày 23/11/2020 âm lịch đến ngày 23/11/2021 âm lịch, với mức lãi suất 2% tháng (2.000.000 đồng/ tháng). Để làm tin cho việc mượn tiền

vợ cH bà có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 342047 thửa đất số 204, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại Ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do ông Trần Văn N đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết H. Từ khi vay tính đến ngày 23/8/2022, vợ cH bà đã trả tiền lãi đầy đủ cho bà H với số tiền 31.200.000 đồng.

Ngoài ra, vợ cH bà đã trả được cho bà H 20.000.000 đồng tiền gốc, gồm các lần như sau:

Lần 01: Tại nhà của bà H, vợ cH bà đưa trực tiếp cho cH của bà H là ông Nguyễn Hùng D số tiền 10.000.000 đồng.

Lần 02: Tại nhà của bà H vợ cH bà đưa trực tiếp bà H số tiền 10.000.000 đồng.

Việc trả tiền gốc và tiền lãi hai bên không lập giấy tờ gì. Do tin tưởng bà H, là họ hàng trong gia đình nên vợ cH bà không yêu cầu bà H viết giấy có nhận tiền gốc và tiền lãi.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ cH bà có trách nhiệm liên đới trả số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 23/11/2020 đến ngày 25/8/2022 là $20 \text{ tháng} \times 1,6\%/\text{tháng} = 32.000.000$ đồng. Tổng cộng gốc và lãi yêu cầu là 132.000.000 đồng. Vợ cH bà chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền vay gốc là 80.000.000 đồng. Vì vợ cH ông bà đã trả cho bà H được 20.000.000 đồng tiền vay gốc và 31.200.000 đồng tiền lãi.

Khi vay tiền thì vợ cH ông bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 342047 thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại Ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do ông Trần Văn N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ để làm tin khi vay tiền.

Đồng thời, vợ cH bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ cH bà và bà H ký kết ngày 23/11/2020 âm lịch và buộc bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ cH bà. Vì hợp đồng thế chấp này là để làm tin cho việc vay mượn tiền, không có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng D có ý kiến như sau: Ông là cH của bà H, là cậu*

ruột của bà L, còn ông N là cháu rể. Ông không có biết sự việc bà H cho vợ chồng ông N, bà L vay tiền. Khi bà H khởi kiện tại Tòa án thì ông mới biết. Bà L, ông N cho rằng có đưa cho ông số tiền 10.000.000 đồng để trả nợ vay cho bà H thì ông xác định là ông không có nhận tiền gốc và lãi nào từ vợ chồng của ông N, bà L. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì, để bà H tự quyết định mọi vấn đề.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật và tiến hành hòa giải vụ án nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập, lời trình của các đương sự tại phiên tòa thì ông N, bà L xác nhận có vay của bà H số tiền 100.000.000 đồng, hạn trả nợ là 23/11/2021 âm lịch, có thỏa thuận lãi suất. Ông N, bà L cho rằng có trả tiền lãi và tiền gốc cho bà H và ông D là chồng của bà H nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và bà H, ông D cũng không thừa nhận. Việc yêu cầu tính lãi của bà H là phù hợp với quy định của pháp luật. Do bà L, ông N vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, bà L, thấy rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2020 âm lịch giữa bà H với ông N, bà L được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ về mặt hình thức không được công chứng theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai nên giao dịch dân sự thế chấp quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, bà L tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc bà H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lê Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L có

nghĩa vụ trả tiền nợ vay và tiền lãi. Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L có yêu cầu phản tố vô hiệu hợp đồng thế chấp và yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà L đang cư trú tại ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng vay tài sản; Tranh chấp tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An 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.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Hùng D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D.

Về nội dung của vụ án và yêu cầu của các đương sự:

[3] Bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N, bà L có trách nhiệm liên đới trả số tiền vay còn nợ là 100.000.000 đồng và chỉ yêu cầu tiền lãi tính từ ngày 20/11/2020 âm lịch đến ngày 25/8/2022 âm lịch là 32.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà H đã xuất trình chứng cứ là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2020 âm lịch có chữ ký xác nhận của ông N, bà L. Vợ chồng ông N, bà L cũng thừa nhận chữ ký và xác nhận có vay của bà H số tiền 100.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L, ông N đều xác định có trả tiền lãi cho bà H tổng cộng là 31.200.000 đồng và có trả 02 lần số tiền gốc tại nhà của H là 10.000.000 đồng cho bà H và chồng của bà H là ông Nguyễn Hùng D nhưng lại không có chứng cứ chứng minh có việc trả gốc và tiền lãi này. Ông D và bà H cũng không thừa nhận. Tính đến thời điểm khởi kiện thì ông N, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (ngày trả nợ là ngày 23/11/2021 âm lịch) nên bà H khởi kiện yêu cầu ông N, bà L phải trả số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông N, bà L có nghĩa vụ trả cho bà H tổng cộng số tiền vay còn nợ là 100.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu tính tiền lãi và mức lãi suất của bà H: Bà H chỉ yêu cầu tính tiền lãi từ ngày vay là ngày 23/11/2020 âm lịch đến hết ngày 25/11/2022 là 20 tháng x 1,6%/tháng = 32.000.000 đồng. Xét thời gian yêu cầu tính tiền lãi và

mức lãi suất mà bà H yêu cầu là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những phân tích tại [3], [4], Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của H; Buộc vợ chồng ông N, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho bà H tổng cộng gốc và lãi là 132.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà L, ông N: Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2020 âm lịch giữa bà H với ông N, bà L được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ về mặt hình thức không được công chứng theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai nên giao dịch dân sự thế chấp quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện tại, bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp vào ngày 27/7/2018 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Do đó, cần buộc bà H phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N, bà L. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, bà L.

[7] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Buộc vợ chồng ông N, bà L có trách nhiệm liên đới chịu 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận; Buộc bà H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của ông N, bà L được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 của 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 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 131, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 357

của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" đối với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm liên đới trả cho Lê Thị Tuyết H tổng cộng số tiền gốc và lãi là 132.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Lê Thị Tuyết H.

3.1 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bà Lê Thị Tuyết H ký kết ngày 23/11/2020 âm lịch.

3.2 Buộc bà Lê Thị Tuyết H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 342047 do ông Trần Văn N đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp vào ngày 27/7/2018 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Quê Mỹ Thạnh, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

3. Về án phí:

3.1 Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm liên đới chịu 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

3.2 Buộc bà Lê Thị Tuyết H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 3.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007466 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Hoàn lại số tiền chênh lệch cho bà Lê Thị Tuyết H là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Tiền Phương