TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số:14/2019/DS-ST
Ngày: 30/7/2019
V/v:"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Duy Học
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Dũng
  Ông Nguyễn Quang Liêu
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Thị Chang - Cán bộ Tòa án huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Dương Thế Nam – Chức vụ Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 40/2019/TLST – DS, ngày 12 tháng 3 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2019/QĐXX – TA, ngày 09 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1972 (Có mặt)
Địa chỉ: Thôn 3, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Diễm PH, sinh năm 1982; Kiên Quốc D, sinh năm 1978 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
3.1 Văn phòng P(Nay là Văn phòng N)
Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Hiếu – Trưởng Văn Phòng (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: Khu Đ, TTr Đ, huyện B
3.2 Ông Nguyễn Văn Hiếu, sinh năm 1953 – Công chứng viên thuộc Văn phòng N (Xin vắng mặt)
Địa chỉ Khu Đ, TTr Đ, huyện B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 01/3/2018, bà Lê Thị H có cho vợ chồng Ngô Thị Diễm PH và Kiên Quốc D vay số tiền 70.000.000đ, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất thỏa thuận miệng 3%/tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà PH ông D có thế chấp cho bà 01 quyền sử dụng đất số CS03031 thửa đất số 532, tờ bản đồ số 9 có diện tích 420,3m^2, tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Việc thế chấp của các bên được lập thành văn bản và có công chứng chứng thực nhưng không được đăng ký thế chấp theo quy định. Tuy nhiên, khi đến hạn thì vợ chồng bà PH, ông D không trả được khoản nợ nào cho bà. Vi vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên bị vô hiệu, bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà PH và yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà PH phải trả lại cho bà số tiền 70.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: hợp đồng thế chấp, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu.

Bị đơn bà Ngô Thị Diễm PH, Kiên Quốc D vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo pháp luật của Văn phòng Plà ông Nguyễn Văn Hiếu trình bày:

Ngày 01/3/2018, Văn phòng Pcó tiến hành công chứng hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên thế chấp là ông Kiên Quốc D, bà Ngô Thị Diễm PH và bà Lê Thị H. Việc lập hợp đồng thế chấp giữa các bên hoàn toàn là tự nguyện, sau khi lập hợp đồng thế chấp bà H có đi đăng ký thế chấp hợp đồng có giá trị pháp lý hay không thì phía Văn phòng và Công chứng viên không biết. Nay giữa các bên có xảy ra tranh chấp thì đại diện cho văn phòng và cá nhân Công chứng viên không có yêu cầu, ý kiến gì và xin Tòa án cho được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Chứng cứ: Hồ sơ đăng ký kinh doanh, Hồ sơ công chứng hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng có quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Đối với việc bà Ngô Thị Diễm PH, Kiên Quốc D vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã tiến hành niên yết, thông báo trên pH tiện thông tin đại chúng cho bà PH, ông D đầy đủ các văn bản tố tụng theo đúng quy định. Tuy nhiên, ông D, bà PH vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà PH.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà Lê Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện bà Ngô Thị Diễm PH, ông Kiên Quốc D có địa chỉ thôn 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước để yêu cầu ông D, bà PH có nghĩa vụ trả số tiền vay gốc 70.000.000đ và tiền lãi theo quy định pháp luật; Tuyên bố hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất". Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật

tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Đối với việc giải quyết vắng mặt của ông D, bà PH. Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự cho ông D, bà PH. Tuy nhiên, ông D, bà PH đã bỏ đi khỏi địa pH, Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết, thông báo trên pH tiện thông tin đại chúng nhưng ông D, bà PH vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông D, bà PH.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 01/3/2018, giữa bà Lê Thị H và vợ chồng ông Kiên Quốc D và bà Ngô Thị Diễm PH có ký với nhau một hợp đồng thế chấp tài sản, theo đó vợ chồng ông D, bà PH thế chấp cho bà H diện tích đất 420,3m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện B, đất được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/2/2018 đứng tên bà Ngô Thị Diễm PH để đảm bảo cho khoản tiền vay 70.000.000đ và lãi suất, thời hạn thế chấp là 01 năm tính từ ngày 01/3/2018, việc lập hợp đồng thế chấp giữa các bên được Văn phòng P(Nay là Văn phòng N) công chứng.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa các bên với nhau là hoàn toàn tự nguyện, về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng (được công chứng theo quy định) là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng được công chứng theo quy định thì các bên không đi đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 298, 323 của Bộ luật dân sự và các Điều 4, 5 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/3/2018 giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa các bên là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu: Sau khi các bên ký kết hợp đồng, phía bà bà PH, ông D đưa cho bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay 70.000.000đ và lãi suất. Do hợp đồng thế chấp giữa các bên bị vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự, cần buộc bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03031 thửa đất số 532, tờ bản đồ số 9 có diện tích 420,3m^2, tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng bà PH, ông D.

Đối với số tiền vay 70.000.000đ, tuy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản giữa các bên thỏa thuận vẫn có hiệu lực. Vì vậy, cần buộc vợ chồng bà PH, ông D phải trả lại số tiền vay gốc 70.000.000đ cho bà H.

Đối với yêu cầu tính lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, các bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không ghi cụ thể mức lãi suất, theo bà H lãi suất các bên thỏa thuận là 3%/tháng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh trong khi đó phía bị đơn từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, không có căn cứ xác định lãi suất giữa các bên thỏa thuận nên việc tính lãi trong hợp đồng vay tài sản này được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, cụ thể lãi suất được tính: Lãi trong hạn: 70.000.000đ x 0,83/tháng x 12 tháng (Từ ngày 01/3/2018 đến ngày 01/3/2019) = 6.972.000đ. Lãi quá hạn: 70.000.000đ x (0,83%/tháng x 150%) x 05 tháng 29 ngày (Từ ngày 02/3/2019 đến ngày 30/7/2019) = 5.199.900đ. Tổng lãi suất là: 12.171.900đ (làm tròn 12.171.000đ).

Tổng cả gốc và lãi vợ chồng ông D, bà PH phải trả lại cho bà H là 82.171.000đ.

[3] Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ, chi phí đăng báo 3.288.000đ, vợ chồng ông D, bà PH phải chịu. Do bà H đã ứng các số tiền trên nên cần buộc vợ chồng ông D, bà PH phải trả lại số tiền chi phí tố tụng cho bà H.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D, bà PH phải chịu 4.108.000đ; Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.086.000đ.

[5] Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 và các Điều 463, 464, 465, 466, 467, 468, của Bộ luật dân sự 2015.

Điều 4, 5 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về việc đăng ký biện pháp bảo đảm.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được bà Lê Thị H và vợ chồng ông Kiên Quốc D, Ngô Thị Diễm PH lập ngày 01/3/2018 được công chứng viên Nguyễn Văn Hiếu thuộc Văn phòng N công chứng vào ngày 01/3/2018 theo số N^0 0638, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Buộc bà H phải có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03031 thửa đất số 532, tờ bản đồ số 9 có diện tích 420,3m^2, tọa lạc tại ấp 2, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/02/2018 đứng tên bà Ngô Thị Diễm PH cho vợ chồng ông Kiên Quốc D, bà Ngô Thị Diễm PH.

Buộc vợ chồng ông Kiên Quốc D, bà Ngô Thị Diễm PH phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị H số tiền vay gốc 70.000.000đ và số tiền lãi 12.171.000đ. Tổng cộng là 82.171.000đ (Tám mươi hai triệu một trăm bảy mươi mốt ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất nợ cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa 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 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.

[3] Chi phí tố tụng: Ông Kiên Quốc D, bà Ngô Thị Diễm PH phải trả lại cho bà Lê Thị H số tiền 6.288.000đ (Sáu triệu hai trăm tám mươi tám ngàn đồng)

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D, bà PH phải nộp: 4.108.000đ (Bốn triệu một trăm lẽ tám ngàn đồng).

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả lại cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.086.000đ theo biên lai thu tiền số 0009217 ngày 08/3/2019.

[5] Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- THA huyện Bù Đăng;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

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

(Đã ký)

Đỗ Duy Học