

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 47/2023/ĐS – ST

Ngày: 23/9/2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kỷ – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:

Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Trong các ngày 28/8/2023 và ngày 23/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2022/TLST- DSST ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 51/2023/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 23, QL 13, ấp 7, xã Lộc Thái, huyện Lộc Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L:

Ông Trần Thiết H, sinh năm 1960, có mặt tại phiên tòa ngày 28/8/2023
nhưng vắng mặt có đơn xin vắng mặt ngày 23/9/2023

Địa chỉ: Kp Ninh Phú, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh

-Bị đơn: Ông Mai Thanh T, sinh năm 1974, vắng mặt

Bà Trần Thị anh Th, sinh năm 1986, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+Văn phòng Công chứng Vi Văn T

Địa chỉ: Kp Ninh Phú, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh

Người đại diện: Ông Vi Văn T, chức vụ Trưởng Văn phòng
Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt

+Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh

Địa chỉ: Thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Th, chức vụ Phó phòng Tài nguyên
và Môi trường, vắng mặt,

(Giấy ủy quyền số 32 ngày 08/8/2023 của Chủ tịch UBND huyện Lộc Ninh)

+Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, vắng mặt

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Phú, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng Long, chức vụ: Phó Giám đốc
Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh, vắng mặt, có đơn xin vắng
mặt,

(Văn bản số 1984/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi
trường tỉnh Bình Phước)

+Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1972, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Tấn L là ông Trần Thiết H trình bày:

Vào ngày 28/3/2016 ông Nguyễn Tấn L cho vợ chồng ông Tuấn bà Thư vay số tiền 420.000.000 đồng. Khi vay hai bên có thỏa thuận lãi suất 0,75%/ tháng. Thời gian vay là 12 tháng. Tại thời điểm vay thì ông Tuấn và bà Thư có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Lập và có công chứng tại Văn phòng công chứng Vi Văn T để vay số tiền 420.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh có diện tích 319 m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn và bà Thư ngày 07/9/2010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00097.

Do ông Tuấn và bà Thư không trả nợ cho ông Lập khi đến thời hạn trả nợ nên ông Lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lập số tiền đã vay gồm: Tiền nợ gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 0,75%/tháng tính từ ngày 28/3/2016 đến tại thời điểm Tòa án giải quyết xong

vụ án

- Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán số tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phương Nam ngày 28/3/2016 nay là Văn phòng Công chứng Vi Văn T (Có số công chứng là 000563, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD).

Tại phiên tòa ngày 28/8/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00260 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/95/2011 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 24/01/2022 tại Văn phòng công chứng Vi Văn T, có địa chỉ: Số 365, QL 13, Khu phố Ninh Phú, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 001607, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022

Tại phiên tòa bị đơn ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th vắng mặt mặc dù Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông Tuấn và bà Thư vẫn vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất ông Tuấn và bà Thư trình bày

Vào ngày 28/3/2016 ông Tuấn và bà Thư có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Lập có công chứng tại Văn phòng công chứng Vi Văn T vì trước đó có vay của ông Lập nhiều lần, thời gian bắt đầu vào khoảng năm 2013, thời điểm đó ông Tuấn vay 80.000.000 đồng với lãi suất 100.000.000 đồng, trả lãi 2.000.000 đồng. ông Tuấn chỉ trả lãi còn nợ gốc chưa trả được. Vào khoảng năm 2014 vợ chồng ông Tuấn vay thêm của ông Lập số tiền 70.000.000 đồng, tổng cộng lúc này vợ chồng ông Tuấn có viết giấy nợ vay của ông Lập 150.000.000 đồng với lãi suất 2%/ tháng. Vợ chồng ông Tuấn trả lãi hàng tháng mỗi tháng 3.000.000 đồng nhưng không thường xuyên có tháng trả lãi có tháng không trả lãi được, những tháng không trả được lãi thì cộng dồn 3 đến 4 tháng vợ chồng ông Tuấn lại phải vay tiền của ông Lập để trả cho khoản tiền lãi trước đó chưa trả và còn vay thêm của ông Lập nhiều lần có lần 10.000.000 đồng có lần 20.000.000 đồng để chi tiêu trong gia đình, những lần vay này ông Tuấn có viết giấy vay nợ nhưng ông Lập giữ. Đến ngày 28/3/2016 vợ chồng ông Tuấn chốt nợ với ông Lập còn nợ gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi chưa trả: 30.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Tuấn và bà Thư chốt nợ với ông Lập vào ngày 28/3/2016 là 450.000.000 đồng.

Vợ chồng ông Tuấn và bà Thư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/9/2010, ông Tuấn mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi xuống Tp HCM thì bị mất nên ông Tuấn làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, đến ngày 30/5/2011 vợ chồng ông Tuấn được cấp lại giấy CNQSDĐ, khoảng một năm sau có người đàn ông khoảng 45 tuổi tìm đến nhà để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người này không gặp được ông Tuấn nên đến nhà bố mẹ của ông Tuấn là ông Mai Búa, trú tại ấp 2, xã Lộc Điền để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tuấn. Người này tên gì có địa chỉ ở đâu thì ông Tuấn không biết. Đến năm 2016 do túng thiếu nên vợ chồng ông Tuấn đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ông Lập để đảm bảo cho khoản nợ 450.000.000 đồng đã vay của ông Lập.

Vào ngày 24/01/2022 vợ chồng ông Tuấn bà Thư có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Tr có công chứng tại Văn phòng công chứng Vi Văn T và đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Trinh, hiện tại bà Trinh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Tuấn chuyển nhượng thửa đất này vì trước đây ông Tuấn có vay của bà Trinh nhiều lần, với tổng số tiền 220.000.000 đồng không có khả năng trả nên phải chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trinh để cân trừ nợ và có tiền để trả cho ngân hàng số tiền cả gốc và lãi là 400.000.000 đồng. Vợ chồng ông Tuấn bán cho bà Trinh với giá 670.000.000 đồng nhưng bà Trinh vẫn cho vợ chồng tôi ở và sử dụng trên thửa đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh là ông Lê Th vắng mặt tuy nhiên tại công văn số 2247/UBND-TH về việc trả lời thông báo số 35/TB-TA của Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh ngày 08/8/2023 Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh trình bày:

Năm 2010 UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh.

Ngày 10/5/2011 ông Mai Thanh T làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do đánh mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xin cấp lại phó bản. Sau khi xem xét hồ sơ ngày 30/5/2011 UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171072 ngày 30/5/2011 có số vào sổ cấp giấy: CH 00260 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh.

Việc UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th

thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171072 ngày 30/5/2011 có số vào sổ cấp giấy: CH 00260 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh là đúng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước là ông Nguyễn Hoàng Long vắng mặt tuy nhiên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước có văn bản số 1984/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2023 trình bày ý kiến như sau:

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02537 ngày 01/4/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Tr. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171072 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/5/2011 có số vào sổ cấp giấy CH 00260 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 001607, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022 của Văn phòng Công chứng Vi Văn T và hồ sơ kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện việc đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Tr theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Vi Văn T là ông Vi Văn T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong bản tự khai ông Tiến trình bày:

Vào ngày 28/3/2016 ông Nguyễn Tấn L cùng vợ chồng ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Phương Nam (nay là văn phòng Công chứng Vi Văn T) chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh.

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai, Văn phòng Công chứng đã chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên, số công chứng là 000562, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2016 là đúng pháp luật. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng được công chứng hai bên không tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan quản lý đất đai là trái quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Tr trình bày

Vào ngày 24/01/2022 bà Trinh và vợ chồng ông Tuấn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng tại Văn phòng công chứng Vi Văn T. Đã Hoàn tất thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trinh ngày 01/4/2022. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà Trinh vẫn đang giữ tại nhà, không có chuyển nhượng hay tặng cho ai. Vợ chồng ông Tuấn đang sử dụng thửa đất này, từ khi bà Trinh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tuấn cho đến nay thì bà Trinh vẫn chưa nhận bàn giao thửa đất từ ông Tuấn mà vẫn để cho vợ chồng ông Tuấn quản lý, sử dụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tố tụng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị về tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải trả nợ cho ông Nguyễn Tấn L số tiền là: 702.975.000 đồng

Trong đó gồm: Nợ gốc là 420.000.000 đồng

Tiền lãi tính đến ngày 23/9/2023 là: 282.975.000 đồng

+Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Tấn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 28/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phương Nam, có địa chỉ: Số 72, QL 13, Khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 000562 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2016.

+Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa

đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh cho Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh để xử lý theo thẩm quyền.

+ Không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu tại phiên tòa ngày 28/8/2023 của bên phía nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00260 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/95/2011 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 24/01/2012 tại Văn phòng công chứng Vi Văn T, có địa chỉ: Số 365, QL 13, Khu phố Ninh Phú, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 001607, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022, nguyên đơn có quyền khởi kiện trong một trong vụ án khác. Đương sự chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th về việc yêu cầu trả số tiền vay và tiền lãi và yêu cầu xử lý tài sản tài sản thế chấp. Xét thấy ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th là vợ chồng và có nơi thường trú tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Nên Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất và lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L:

- Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lập số tiền đã vay gồm: Tiền nợ gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 0,75%/tháng tính từ ngày 28/3/2016 đến tại thời điểm Tòa án giải quyết xong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L cho rằng ông Tuấn và bà Thư có vay của ông Lập 420.000.000 đồng vào ngày 28/3/2016 nhưng không có chứng cứ chứng minh việc ông Lập giao tiền cho ông Tuấn vào ngày 28/3/2016, bị đơn ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th thừa nhận vợ chồng ông Tuấn bà Thư có vay tiền của ông Lập nhiều lần, vào khoảng năm 2013, thời điểm đó ông Tuấn vay 80.000.000 đồng với lãi suất 100.000.000 đồng thì trả lãi 2.000.000 đồng.

ông Tuấn chỉ trả lãi còn nợ gốc thì chưa trả được, vào khoảng năm 2014 thì vợ chồng ông Tuấn vay thêm của ông Lập số tiền 70.000.000 đồng, tổng cộng lúc này vợ chồng ông Tuấn có viết giấy nợ vay của ông Lập 150.000.000 đồng với lãi suất 2%/ tháng. Vợ chồng ông Tuấn trả lãi hằng tháng mỗi tháng 3.000.000 đồng nhưng không thường xuyên có tháng trả lãi có tháng không trả lãi được, những tháng không trả được lãi thì cộng dồn 3 đến 4 tháng thì vợ chồng ông Tuấn lại phải vay tiền của ông Lập để trả cho khoản tiền lãi trước đó chưa trả và còn vay thêm của ông Lập nhiều lần có lần 10.000.000 đồng có lần 20.000.000 đồng để chi tiêu trong gia đình, những lần vay này ông Tuấn có viết giấy vay nợ nhưng ông Lập giữ. Đến ngày 28/3/2016 vợ chồng ông Tuấn chốt nợ với ông Lập còn nợ gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi chưa trả: 30.000.000 đồng và từ thời điểm 28/3/2016 cho đến nay vợ chồng ông Tuấn chưa trả cho ông Lập được khoản tiền nào nên chỉ có căn cứ khẳng định đến ngày 28/3/2016 vợ chồng ông Tuấn bà Thư còn thiếu nợ ông Lập khoản tiền 420.000.000 đồng tiền gốc. Do đó vợ chồng ông Tuấn, bà Thư phải có nghĩa vụ trả cho ông Lập số tiền nợ gốc là: 420.000.000 đồng.

- Về tiền lãi và lãi suất: Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù vợ chồng ông Tuấn cho rằng khi vay tiền thì ông Tuấn phải trả tiền lãi cho ông Lập với mức lãi suất 2%/tháng và đã trả cho ông Lập từ những lần vay trước từ năm 2013 cho đến ngày 28/3/2016 thì chốt nợ với ông Lập và còn nợ ông Lập số tiền lãi là 30.000.000 đồng nhưng ông Lập không thừa nhận và vợ chồng ông Tuấn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, Ngoài ra vợ chồng ông Tuấn cũng thừa nhận từ ngày 28/3/2016 cho đến nay vợ chồng ông Tuấn chưa trả cho ông Lập khoản tiền lãi nào. Việc ông Lập yêu cầu vợ chồng ông Tuấn bà Thư phải trả tiền lãi của khoản tiền vay 420.000.000 đồng với mức lãi suất là 0,75%/tháng tính từ ngày 28/3/2016 đến tại thời điểm Tòa án giải quyết xong vụ án là không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền lãi tính đến ngày 23/9/2023 là: 420.000.000 đồng X 0,75%/tháng X 89 tháng 25 ngày = 282.975.000 đồng

[3] Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán số tiền vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phương Nam ngày 28/3/2016 nay là Văn phòng Công chứng Vi Văn T (Có số công chứng là 000563, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2010 UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh.

Ngày 10/5/2011 ông Mai Thanh T làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do đánh mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xin cấp lại phó bản. Sau khi xem xét hồ sơ ngày 30/5/2011 UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 171072 ngày 30/5/2011 có số vào sổ cấp giấy: CH 00260 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh.

Khi đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và ông ông Tuấn biết UBND huyện Lộc Ninh đã ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh nhưng ông Tuấn vẫn không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho UBND huyện Lộc Ninh để xử lý, ngày 28/3/2016 vợ chồng ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Phương Nam (nay là văn phòng Công chứng Vi Văn T) chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh cho ông Nguyễn Tấn L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy hành vi của vợ chồng ông Tuấn có dấu hiệu tội phạm nên Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh có văn bản thông báo cho Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh và Cơ quan Cảnh sát Điều tra công an huyện Lộc Ninh xử lý theo quy định. Ngày 17/4/2023 Cơ quan Cảnh sát Điều tra công an huyện Lộc Ninh ban hành công văn số 212CV- CSĐT(KT) khẳng định vụ việc không có dấu hiệu tội phạm và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Việc ngày 28/3/2016 vợ chồng ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Phương Nam (nay là văn phòng Công chứng Vi Văn T) chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th thừa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh cho ông Nguyễn Tấn L nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th. Nên Hội đồng xét xử cần phải tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Tấn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T,

bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 28/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phương Nam, có địa chỉ: Số 72, QL 13, Khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 000562 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2016 là vô hiệu và hủy hợp đồng này vì vi phạm pháp luật.

Trong quá trình giải quyết các bên đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Tấn L nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bên phía nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh. Do UBND huyện Lộc Ninh đã ban hành quyết định số 2183/QĐ-UB về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th. Nên cần phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho UBND huyện Lộc Ninh để xử lý theo thẩm quyền.

[4] Đối với việc bổ sung yêu cầu tại phiên tòa ngày 28/8/2023 của bên phía nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00260 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/9/2011 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 24/01/2022 tại Văn phòng công chứng Vi Văn T, có địa chỉ: Số 365, QL 13, Khu phố Ninh Phú, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 001607, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022, do việc bổ sung yêu cầu tại phiên tòa ngày 28/8/2023 vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận. Nguyên đơn có quyền khởi kiện trong một trong vụ án khác

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bị đơn ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng, Ông Nguyễn Tấn L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số 3.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng nên ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải trả lại cho Nguyễn Tấn L 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[7]. Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 thì ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải chịu : 32.119.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho ông Lập số tiền tạm ứng án phí 15.840.000 đồng mà ông Lập đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009847 ngày 23/5/2022.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 22, khoản 1 Điều 244, 7, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 122, 127, 128, 137, 305, 410, 471, 474, 476, 477, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L.

+Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải trả nợ cho ông Nguyễn Tấn L số tiền là: 702.975.000 đồng

Trong đó gồm: Nợ gốc là 420.000.000 đồng

Tiền lãi tính đến ngày 23/9/2023 là: 282.975.000 đồng

+Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Tấn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 28/3/2011 tại Văn phòng công chứng Phương Nam, có địa chỉ: Số 72, QL 13, Khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 000562 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2016.

+Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 439656 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 07/9/2010 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh cho Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh để xử lý theo thẩm quyền.

+ Không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu tại phiên tòa ngày 28/8/2023 của bên phía nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00260 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/9/2011 đứng tên ông Mai Thanh T, bà Trần Thị anh Th, thửa đất số 723, tờ bản đồ số 11, diện tích 319 m² tại ấp 2, xã Lộc Điền, huyện Lộc Ninh được công chứng ngày 24/01/2012 tại Văn phòng công chứng Vi Văn T, có địa chỉ: Số 365, QL 13, Khu phố Ninh Phú, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, số công chứng: 001607, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2022, Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L có quyền khởi kiện trong một trong vụ án khác.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ và chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng, Ông Nguyễn Tấn L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số 3.000.000 đồng và tạm ứng chi phí định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng nên ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải trả lại cho Nguyễn Tấn L số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí: Buộc ông Mai Thanh T và bà Trần Thị anh Th phải chịu : 32.119.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Tấn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho ông Lập số tiền tạm ứng án phí 15.840.000 đồng mà ông Lập đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009847 ngày 23/5/2022.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án 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.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Quốc Tú