

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 10/2018/DS - ST.

Ngày: 28/02/2018.

V/v tranh chấp hợp đồng vay thế chấp đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Ngọc Lâm.

Ông Nguyễn Thanh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc San là thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cà Mau.

Ngày 28 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2017/TLST - DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXX-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Cẩm V, sinh năm 1961.

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông Lữ Minh Q, sinh năm 1983 (có mặt).

Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 02/10/2017 của bà Nguyễn Cẩm V (nguyên đơn) trình bày: Vào ngày 26 tháng 8 năm 2016 âm lịch, vợ chồng ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T có thể chấp cho bà một phần đất với diện tích là 03 ha tọa lạc ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Cà Mau với giá là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi đã hết thời hạn thế chấp mà vợ chồng ông Q và bà T không trả cho bà khoản tiền nào. Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp đất mà ông Q và bà T đã

ký với bà, đồng thời buộc ông Q và bà T trả lại cho bà số tiền thế chấp đất là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ý kiến bà Nguyễn Kim T (bị đơn) trình bày: Bà thừa nhận có nợ của bà Nguyễn Cẩm V số tiền là 350.000.000 đồng. Nay bà đồng ý trả cho bà V số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa bà Nguyễn Cẩm V có mặt bảo lưu quan điểm yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đất và trả lại số tiền 350.000.000 đồng, Đối với ông Q có mặt thừa nhận có thế chấp đất và đồng ý hủy hợp đồng và thanh toán nợ, bà T vắng mặt không có ý kiến gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm V được Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền 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. Bị đơn là bà Nguyễn Kim T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Nguyễn Kim T tại phiên tòa.

[2] Vào ngày 26/8/2016 ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T có viết giấy vay tiền và thế chấp đất cho bà Nguyễn Cẩm V. Việc này được bà Nguyễn Kim T thừa nhận nên việc vay và lập hợp đồng thế chấp đất giữa các đương sự là thực tế có xảy ra.

[3] Bà Nguyễn Cẩm V xác định bà có cho bà T và ông Q vay 350.000.000 đồng, 100.000.000 đồng lãi mỗi tháng là 1.500.000 đồng. Đến nay đã hết thời hạn vay nhưng ông Q, bà T không thanh toán. Do đó bà V yêu cầu ông Q, bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà số tiền gốc là 350.000.000 đồng và hủy hợp đồng thế chấp đất giữa hai bên.

[4] Xét thấy, căn cứ theo giấy hợp đồng vay và thế chấp đất ngày 26/8/2016 thì bà T và ông Q có vay của bà V là 350.000.000 đồng và thế chấp phần đất 03 ha. Nay bà V yêu cầu thanh toán nợ vay và hủy hợp đồng thế chấp bà T đồng ý. Tại phiên tòa, ông Q có mặt thừa nhận có làm giấy thế chấp đất và có vay của bà V số tiền 350.000.000 đồng, nay ông đồng ý thanh toán nợ vay và hủy hợp đồng thế chấp theo yêu cầu của bà V. Mặt khác hợp đồng vay thế chấp đất ngày 26/8/2017 là hợp đồng không phù hợp với quy định của Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013. Do đó yêu cầu thanh toán nợ vay với số tiền 350.000.000 đồng và hủy hợp đồng thế chấp đất của bà V đối với bà T và ông Q là có cơ sở nên được chấp nhận. Riêng đối với phần lãi suất theo hợp đồng vay và thế chấp đất bà V không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[5] Kể từ khi bà V có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà T và ông Q chậm trả khoản tiền trên cho bà V thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí áp dụng áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Q và bà T phải nộp là: 17.500.000 đồng. Án phí dân sự chấp nhận hủy hợp đồng thế chấp bà T và ông Q phải nộp 300.000 đồng. Phần dự nộp của bà V được nhận lại.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Kim T tại phiên tòa.

Căn cứ vào Điều 407, 427, 463 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 hủy hợp đồng vay có thế chấp giấy đất và trả lại tiền vay của bà Nguyễn Cẩm V đối với ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T. Buộc ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Cẩm V số tiền vay là: 350.000.000 đồng và hủy hợp đồng vay thế chấp giấy đất viết tay ngày 26/8/2016 giữa bà Nguyễn Cẩm V ký kết với ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T. Bà Nguyễn Cẩm V có trách nhiệm giao lại cho ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T 01 giấy nhượng đất bản gốc có xác nhận của Ban nhân dân ấp C ngày 30/8/2013 mà bà Nguyễn Cẩm V đang giữ.

Kể từ khi bà Nguyễn Cẩm V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T chậm trả khoản tiền trên cho bà V thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T phải nộp là: 17.500.000 đồng. Án phí hủy hợp đồng vay thế chấp đất ông Lữ Minh Q và bà Nguyễn Kim T phải nộp là: 300.000 đồng. Phần dự nộp của Nguyễn Cẩm V số tiền 8.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013866 ngày 02/10/2017 và số tiền 300.000 đồng theo biên thu tiền số 0013865 ngày 02/10/2017 bà V được nhận lại.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Khánh